

CONCEPTSTUDIE

STADSVERNIEUWINGSPROJECT

GROOTEN SINGEL

SAMEN NIEUWE PADEN MAKEN

'Van bouwen in de stad naar bouwen aan de stad'

Rapport
2025

Stad Turnhout



CONCEPTSTUDIE

STADSVERNIEUWINGSPROJECT

GROOTEN SINGEL

SAMEN NIEUWE PADEN MAKEN

'Van bouwen in de stad naar bouwen aan de stad'

Rapport
Oktober 2025

Opdrachtgever: Stad Turnhout

Contact:
Cedric Heerman
Diensthoofd Ruimtelijke Ordening
cedric.heerman@gmail.com
+32 (0) 475 74 12 26

Regieteam Stedenbeleid - Conceptstudie 2023
Ann Maurissen
Stijn Van Wolputte

Projectregisseur stad Turnhout:
Tom Baeyens

B-city
B-architecten nv
Borgerhoutsestraat 22
2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer:
463 085 423

Contactgegevens algemeen:

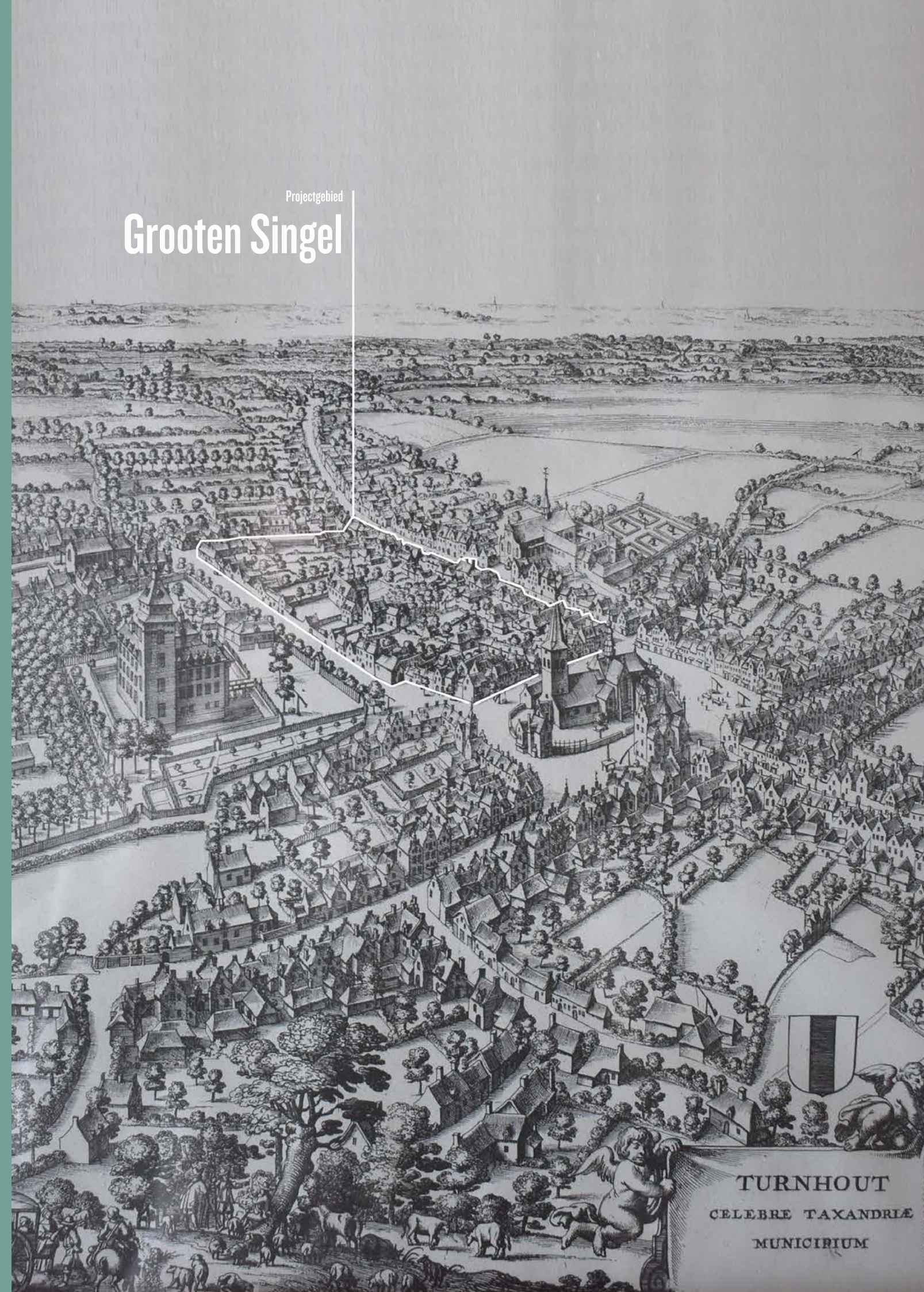
info@b-city.be
+32 (0)3 231 82 28

Contactgegevens
primair aanspreekpunt:

Beatriz Pérez Martín
beatriz.perez@b-city.be
+32 487 535747

secundair aanspreekpunt:

Toon Vanhout
toon.vanhout@b-city.be
+32 3 375 44 26



INHOUDSTAFEL

00	INLEIDING		
	0.1	Situering	01
	0.2	Opgave	07
	0.3	Proces: Samen bouwen aan een gedragen visie	11
	0.4	Stakeholderanalyse	13
	0.5	Samenvatting	17
01	THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN		
	1.1	Historische identiteit	19
	1.2	Groenblauw netwerk	23
	1.3	Mobiliteit	29
	1.4	Economie	35
	1.5	Cultuur & toerisme	41
	1.6	Sociaal-maatschappelijk	45
	1.7	Morfologie	51
	1.8	Wonen	55
	1.9	Structuurschets	59
02	INDICATORENSET		
	2.1	Succesfactoren	62
	2.2	Spindigram	63
03	ONTWERPEND ONDERZOEK		
	3.0	Schaalvergelijking	65
	3.1	Ruimtelijke concepten	69
	3.2	Scenario 1: Historisch casco	71
	3.3	Scenario 2: Groene loper	77
	3.4	Scenario 3: Stadshof	83
04	VISIE: EEN KEMPENS STADSHART		
	4.1	Macro: visie op de stadsbrede rol	89
	4.2	Meso: visie op de strategische integratie	91
	4.3	Micro: visie op de concrete uitwerking	95
05	KRACHTLIJNEN DEELGEBIEDEN		
	5.1	Deelgebied 1: Het Singelhof	104
	5.2	Deelgebied 2: Steegbeluik De Luizenpoort	109
	5.3	Deelgebied 3: De Patersstraat	113
	5.4	Deelgebied 4: Doorsteek Zellien	117
	5.5	Deelgebied 5: Zone Begijnenstraat	119
	5.6	Deelgebied 5: Site Beweging.net	123
06	SYNTHESE - KRACHTLIJNEN		
	6.1	Structuurplan	127
	6.2	Krachtlijnen	129
07	CONCLUSIE		
	7.1	Vervolgstappen	133
	7.2	Aanbevelingen	134

00 INLEIDING

0.1 Situering

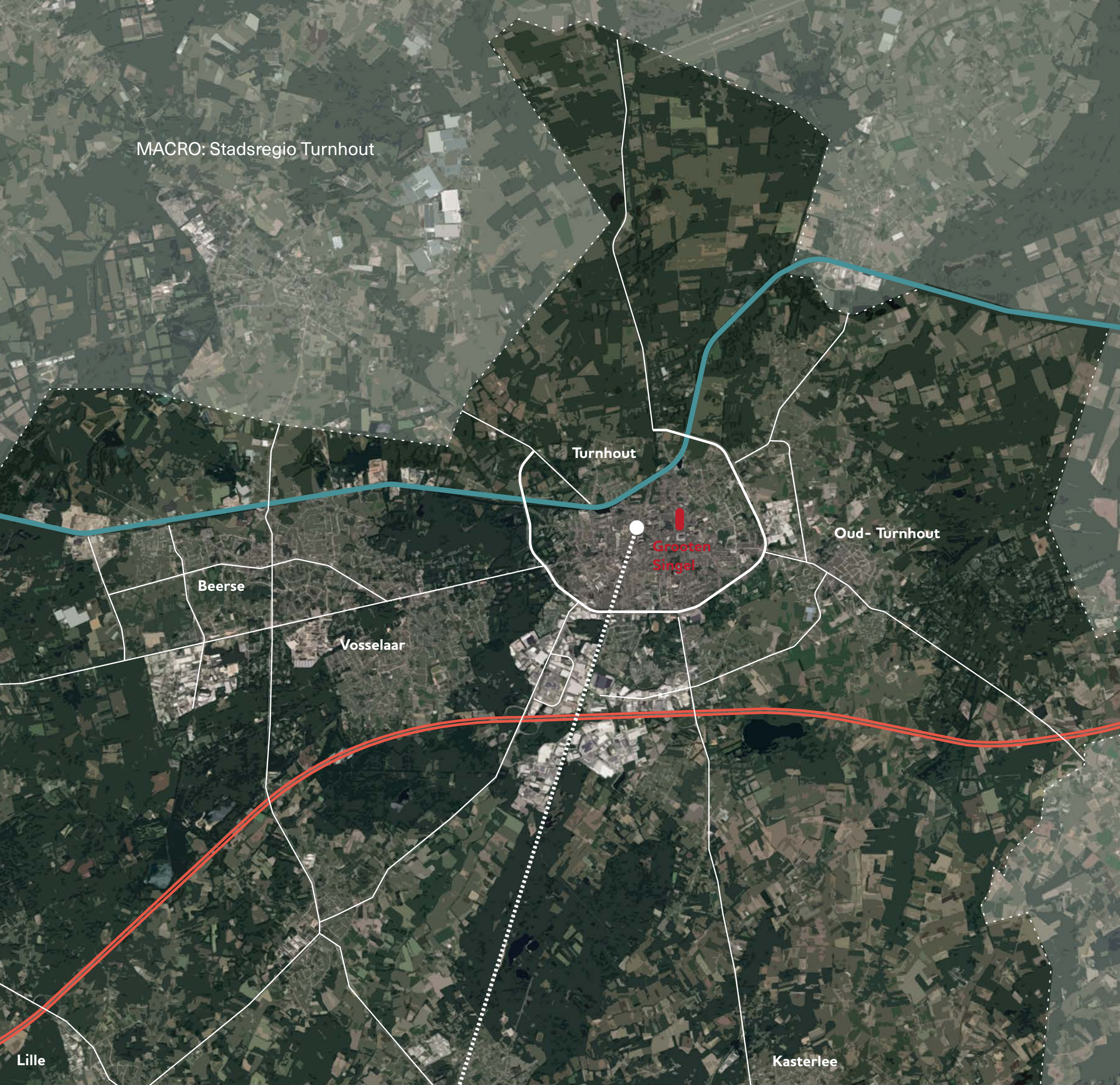


Het projectgebied voor de conceptstudie 'Grooten Singel' bestaat uit het oudste bouwblok van Turnhout, ontstaan op het kruispunt van belangrijke handelswegen die de stad steeds welvaart en groei hebben gebracht. Dit maakt dat de historische én toekomstige identiteit van de site een stadsbrede impact heeft. Het project heeft dan ook een strategisch belang voor heel Turnhout.

Het unieke karakter van het gebied wortelt in zijn geschiedenis. Historische kaarten tonen de typische Turnhoutse morfologie: kleine straten met een aaneenschakeling van woonhuizen, afgewisseld met grote open ruimtes en iconische plekken zoals de Grote Markt en kasteelomgeving.

Omdat Turnhout nooit omweld is geweest, kon de stad snel uitbreiden. Dit leidde tot grote bouwblokken die zelfs de industriële zones omsloten, verbonden door kleine steegjes. Veel van die steegjes verdwijnen vandaag of worden geprivatiseerd. Het projectgebied grenst niet alleen aan dit kasteel, maar ook aan het eeuwenoude Begijnhof, het cultuurcentrum De Warande, twee belangrijke colleges, de site van Beweging.net en, niet in het minst, aan de Grote Markt en het stadhuis.

Uit dit alles blijkt de gelaagdheid van de opdracht. Enerzijds gaat het om een kwaliteitsvolle ontwikkeling op de schaal van het bouwblok (micro), anderzijds om het versterken van de verbindingen met de aangrenzende bouwblokken en sites (meso). En ten slotte gaat het om een maximale bijdrage aan de stad als geheel (macro). Het uitgangspunt van dit proces is de historische gelaagdheid van Turnhout: de manier waarop stadsdelen ruimtelijk en maatschappelijk gegroeid zijn doorheen de tijd, vormt de ziel van deze plek op stedelijke schaal.

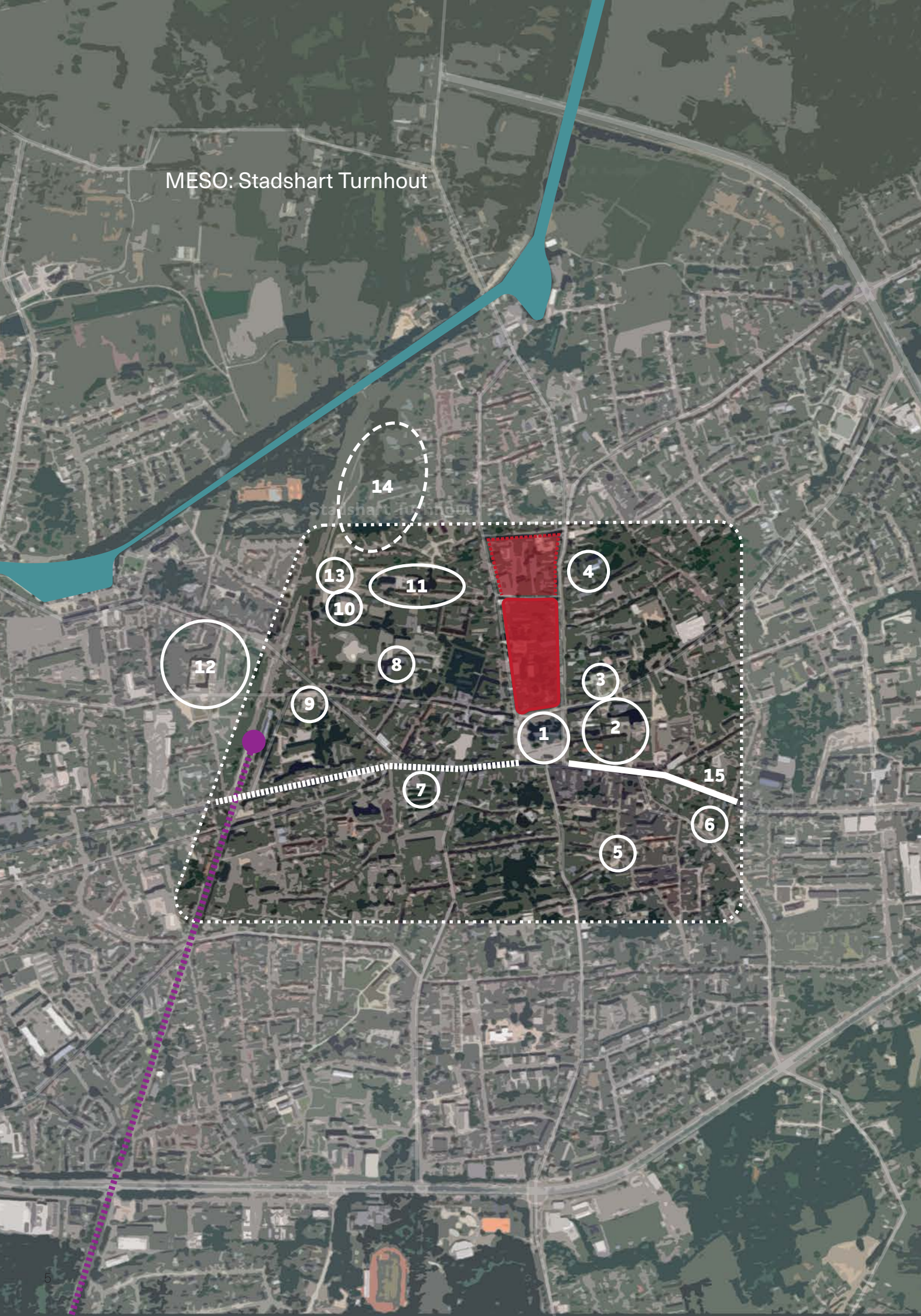


Turnhout vormt samen met de omliggende gemeenten een hechte stadsregio die op verschillende domeinen de krachten bundelt. Er wordt nauw samengewerkt rond kernversterking, mobiliteitsbeleid en een gezamenlijke visie op detailhandel. Deze samenwerking is essentieel om de rol van Turnhout als centrumstad te versterken en tegelijk de leefkwaliteit van de volledige regio te waarborgen.

Kernversterking betekent hier meer dan enkel het opwaarderen en verdichten van de bestaande kernen. Het gaat evenzeer om het bewaren en beschermen van de open ruimte rondom. Deze visie werd al in eerdere structuurplannen benadrukt en blijft vandaag actueel. Een grote kwaliteit van Turnhout is namelijk dat het een stad in het groen is, een identiteit die onlosmakelijk verbonden is met de toekomstige ontwikkeling van de stad en die ook in de aanpak van de bouwblokken een leidend principe vormt.

Als enige centrumstad in de Kempen vervult Turnhout een regionale en bovenlokale functie. Mensen komen er om te werken, te winkelen of te ontspannen. Ze volgen er onderwijs, maken gebruik van het ziekenhuis, beleven cultuur in het theater, het museum of de academie, of zoeken recreatie in het jeugdhuis en de bioscoop. Daarnaast trekt de stad ook bezoekers van daarbuiten aan, die komen genieten van de omliggende natuurgebieden. Met bijzondere landschappen zoals het Vennengebied en de Liereman beschikt Turnhout over een uitzonderlijk groen kader, dat haar positie als aantrekkelijke en leefbare centrumstad extra versterkt.

De centrale ligging van het projectgebied binnen de stadsregio en de stad benadrukt het strategische belang om de principes van kernversterking volledig door te trekken. Dit houdt in dat er wordt ingezet op kwalitatieve verdichting en een zorgvuldige opwaardering van het stedelijk weefsel, terwijl de open ruimte behouden en beschermd blijft. Op deze manier kan de site niet alleen bijdragen aan een aantrekkelijker en leefbaarder stadshart voor bewoners, maar ook een impuls geven aan lokale economie, culturele voorzieningen en sociale interactie, waardoor het gebied zijn functie als verbindend knooppunt binnen de regio versterkt.



1. De Grote Markt
2. Turnova
3. Heilig Graf
4. Paterspand
5. Speelkaartenmuseum
6. Globetrotter
7. Le Bon site
8. De Warande
9. CAW
10. Sint-Victor
11. Begijnhof
12. Niefhout
13. Stadsatelier
14. Begijnenveldeken
15. Heraanleg Otterstraat (en Gasthuisstraat)

Turnhout zet volop in op de herwaardering en revitalisatie van de historische binnenstad, met projecten rond de Grote Markt, Turnova, het Paterspand, de stationsomgeving en andere projecten binnen het kader: 'Veerkrachtig Stadshart'. Deze inspanningen worden ondersteund door duidelijke beleidsinstrumenten, zoals het kernversterkend beleid, het beeldkwaliteitsplan en juridische afbakeningen zoals het kernwinkelgebied, die de ontwikkelingsruimte structureren en richting geven.

Ook de binnengebieden van grote bouwblokken, die vroeger vaak door fabrieken werden ingenomen, krijgen vandaag nieuwe aandacht. Ze worden opnieuw opgewaardeerd als plekken waar de stad kan werken aan klimaatrobuustheid en maatschappelijke en sociale duurzaamheid, waardoor hun functie opnieuw aansluit bij de historische betekenis van deze gebieden. Deze groene ruimtes vormen een aaneenschakeling van tuinen en binnenhoven, die ruimte bieden aan groen, water, verkoeling en stilte.

Het oudste bouwblok van Turnhout biedt nu een uitzonderlijke kans (een 'window of opportunity') in een zeer centrale ligging, iets wat normaal vooral in minder centraal gelegen bouwblokken voorkomt. In het kader van stadsvernieuwing, met zowel lopende als geplande projecten, speelt deze site een belangrijke rol als verbindend element binnen het stadshart. Dankzij haar strategische ligging kan ze de samenhang tussen verschillende stadsdelen versterken, bijdragen aan de kwaliteit van het openbaar domein en een centrale rol vervullen in de verdere duurzame en klimaatrobuuste ontwikkeling van Turnhout.

0.2 Opgave

Het projectgebied 'De Grooten Singel' bestaat uit twee grote bouwblokken in het stadshart van Turnhout, net ten noorden van de Grote Markt. Hier ligt een groot potentieel om te werken aan een kwaliteitsverhoging en opwaardering van het stedelijk weefsel van de historische binnenstad.

De aanleiding voor deze conceptstudie is het streven naar een maximale meerwaarde voor bewoners, de buurt en alle bewoners van de stad, en het onderzoeken hoe stedelijke ambities binnen deze site kunnen worden vertaald. Binnen het projectgebied zijn er verschillende plannen en lopende projecten, de stad heeft bovendien een groot deel van het binnengebied verworven.

De centrale vraag is hoe al deze initiatieven met elkaar verbonden kunnen worden, zodat we niet vervallen in de loutere voortzetting van het bouwen in de stad, maar écht met meerwaarde voor iedereen aan de stad kunnen bouwen. Daarbij proberen we los te komen van de klassieke aanpak van stadsontwikkeling, waarbij iedereen binnen zijn eigen perceelsgrenzen denkt. In plaats daarvan wordt er gekeken op een hoger schaalniveau, waar de grootste kansen liggen om te komen tot een win-winsituatie.

De uitdaging bestaat erin de complexe ruimtelijke situatie en eigendomsstructuur te vertalen naar een duidelijk ruimtelijk richtkader dat door alle betrokken partijen gedragen wordt en waarbinnen toekomstige ontwikkelingen op een kwalitatieve manier kunnen worden opgestart.

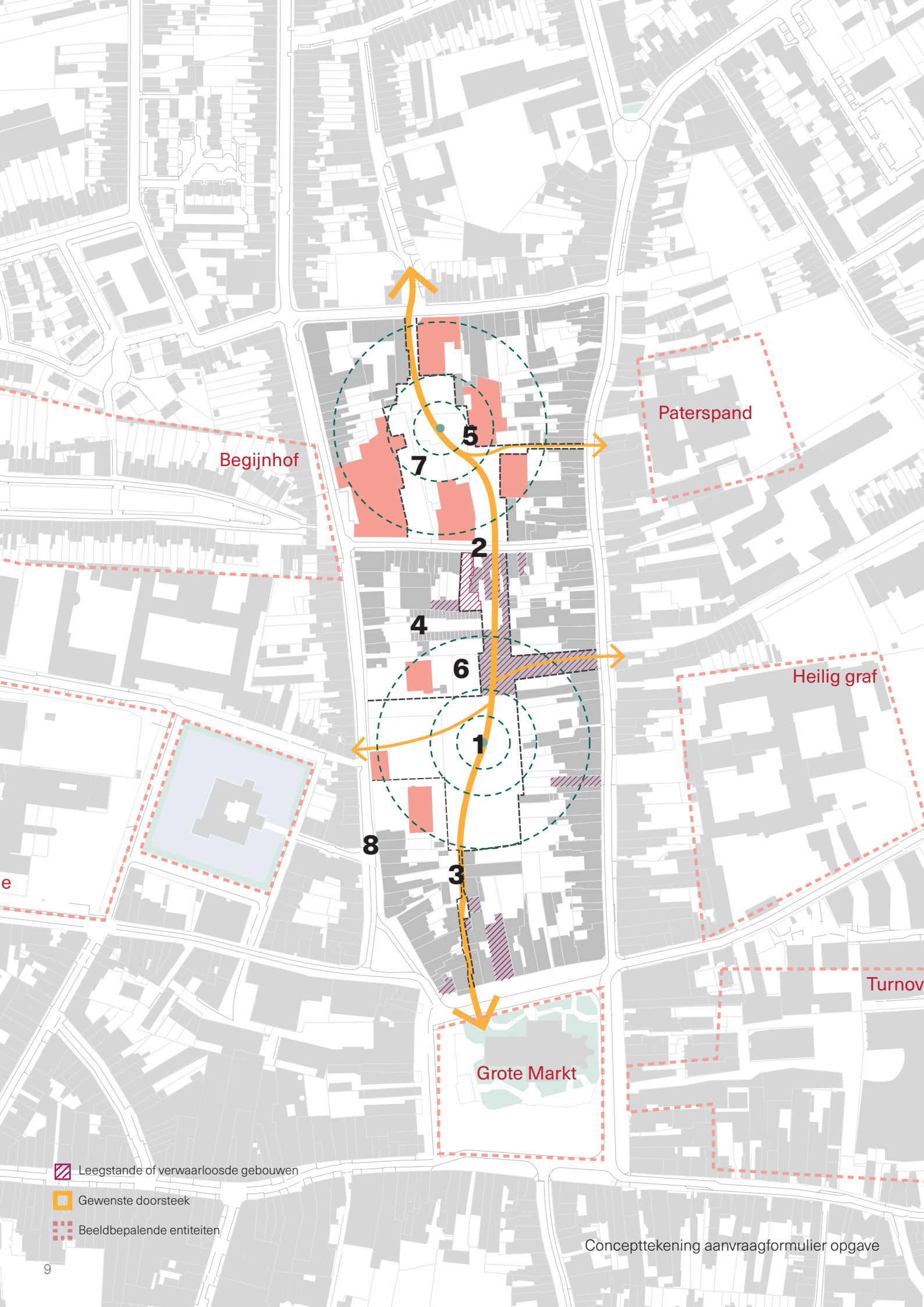
Nadat de stad het centrale deel, samen met het perceel van de directeurswoning aan de Begijnenstraat, had verworven, zijn enkele verouderde, centraal gelegen gebouwen afgebroken om ruimte te maken voor tijdelijke evenementen. Deze eerste ingreep bracht meteen een sterke kwaliteit aan het licht: een grootschalige open ruimte midden in de stad. Dit inzicht is richtinggevend geweest bij het opstellen van een duidelijke projectvisie voor het gebied.

Daarnaast zijn er nog enkele actoren die een sleutelrol kunnen spelen in de toekomst van De Grooten Singel. Het gaat om het schooldomein van het gemeenschapsonderwijs, de leegstaande gebouwen van het voormalige bedrijf Zellien, het terrein van beweging.net en de percelen aan de Grote Markt en de Luizenpoort.

De site vormt een belangrijk knooppunt in de stad, tussen historische plekken zoals het Kasteel van de Hertogen van Brabant aan de Warande, het Begijnhof, de Grote Markt en het Taxandriamuseum. Ze kan een essentiële rol spelen in het versterken van een levendige, goed bereikbare en klimaatrobuuste stad.

Het doel is om de site en de directe omgeving een sterke impuls te geven door betere verbindingen, kwaliteitsvolle open ruimte en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te creëren. Hiervoor is, via een intensief traject, een duidelijke projectdefinitie opgesteld, gekoppeld aan een stedenbouwkundig kader. De stad kan hiermee, in samenwerking met de betrokken stakeholders, de komende ontwikkelingen begeleiden en haar eigen investeringen gericht inzetten.





0.3 Proces: Samen bouwen aan een gedragen visie

Het eindresultaat van deze studie is een geslaagd traject, eerder dan een afgewerkt product. Het is gericht op het bekomen van een gedragen visie aan de hand van een open en transparant proces, waarin top-down- en bottom-upstrategieën werden gecombineerd om te komen tot een ideaal startpunt. Dit is een eerste, essentiële stap richting een krachtige toekomst.

Om het analyse- en onderzoekswerk in de eerste fase te versterken, zijn er zowel bilaterale gesprekken gevoerd met de betrokken actoren als ambtelijke werkgroepen georganiseerd met de relevante stadsdiensten. Twee belangrijke zijden van 'de kaart van de Grooten Singel': een kader waarin alle potenties, ambities en uitdagingen samenkwamen en waarin zowel private als publieke belangen een evenwaardige plaats kregen.

Deze fase werd ingezet om een duidelijk ontwerpkader te creëren waarin alle randvoorwaarden van relevante thema's in gebundeld werden. Vanuit dit kader vertrok het ontwerpend onderzoek waarbij getracht werd verschillende antwoorden te bieden op deze randvoorwaarden en uitdagingen aan de hand van verschillende ruimtelijke concepten.

In de tweede fase werd opnieuw teruggekoppeld met lokale actoren, experts en andere externen, na een intensief traject van ontwerpend onderzoek. We definieerden drie duidelijk verschillende ruimtelijke scenario's en toetsten deze gezamenlijk af. Een iteratief proces van ontwerpen en evalueren vormde de basis voor het uiteindelijke synthesescenario. Hierin zijn de kwaliteiten van de drie scenario's samengebracht, waardoor de krachtlijnen voor de projectvisie konden worden vastgelegd.

Tijdens het culturele evenement 'Stadstoeren', dat op de site plaatsvond, werden de scenario's ook aan het brede publiek gepresenteerd. Dit bood de kans om een laatste keer informatie te verzamelen en van de aanwezige Turnhoutenaars te horen waar bepaalde kwaliteiten of uitdagingen te vinden zijn. Tegelijk was het een belangrijk moment om het bewustzijn rond de site te vergroten en deze verborgen parel een plaats te geven in het collectieve geheugen, want voor veel bewoners was ze tot dan toe onbekend.

De resultaten van deze studie kunnen worden aangewend ter inspiratie van toekomstige beleidsbeslissingen en dienen in de eerste plaats om het gesprek over de toekomst van deze plek te openen en te begeleiden.



Werktafels met externen



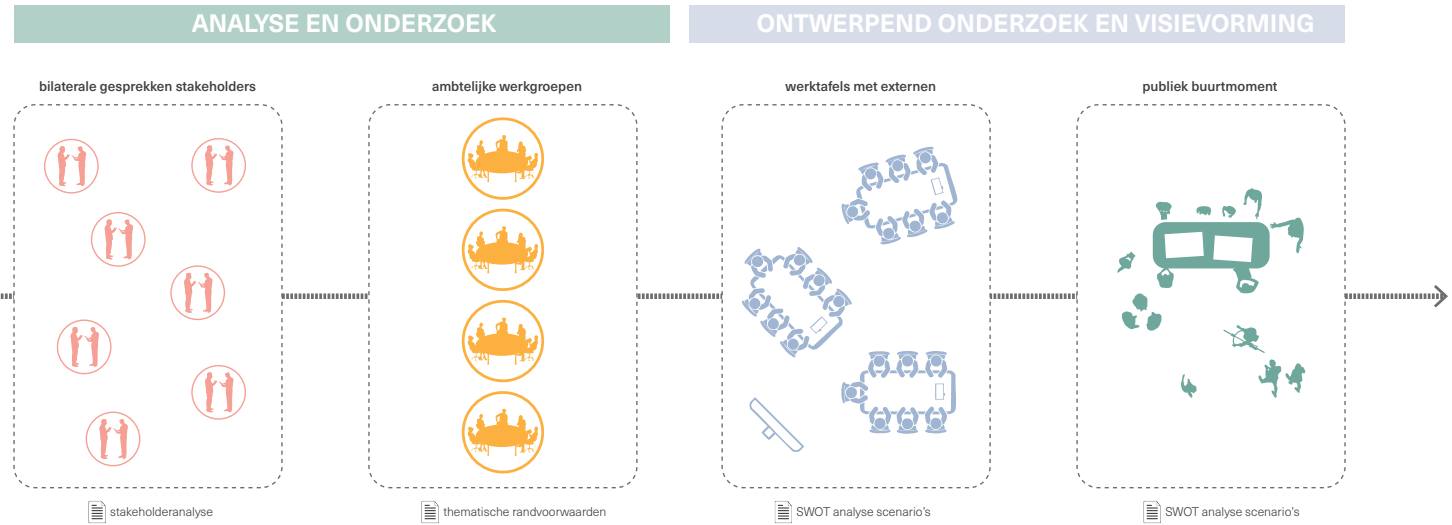
Publiek buurtmoment



Werktafels met externen



Werktafels met externen



Publiek buurtmoment

0.4 Stakeholderanalyse

Een eerste blik op de verschillende uitdagingen, potenties en ambities van het projectgebied werd verkregen via een reeks bilaterale gesprekken met diverse lokale stakeholders, waaronder eigenaars, beheerders, ontwikkelaars en middenveldorganisaties. Elk gesprek gaf het ontwerpteam meer inzicht in de ruimtelijke en programmatische knelpunten die zich vandaag voordoen, en vormde zo een stevige basis voor de verdere thematische analyse.

De hoofdthema's uit deze gesprekken worden hieronder opgelijst. Op de volgende pagina's worden per zone de voornaamste uitdagingen en ambities nader toegelicht.



- Historische identiteit - centrale positie
- Veiligheid - Zichtbaarheid
- Beeldkwaliteit
- Ontwikkelingsmogelijkheden en termijnen
- Groen-blauw
- Doorwaadbaarheid - toegankelijkheid
- Algemeen belang
- Bereikbaarheid - Mobiliteit
- Verweving - Programmering (+bereik)
- Permanente tijdelijkheid - tijdelijke ruimtenoden

ZONE NOORD: UITDAGINGEN:

- 1. Gebrek aan een overkoepelende visie**
 - Ontbreken van een duidelijke en samenhangende visie voor de site:
 - huidige situatie is ongestructureerd en onduidelijk,
 - geen totaalconcept om ontwikkeling te sturen.
- 2. Ruimtelijke organisatie en leegstandsrisico**
 - Kans op leegstand en onderbenutting van gebouwen.
- 3. Geslotenheid van het bouwblok**
 - Het bouwblok is geïsoleerd en weinig toegankelijk/zichtbaar
 - Beperkte interactie met de omliggende stad.
- 4. Publieke ruimte en gebruik op maaiveldniveau**
 - Lage kwaliteit van de publieke ruimte:
 - huidige ruimte wordt voornamelijk gebruikt voor parkeren,
 - onvoldoende aandacht voor leefbaarheid en esthetiek.
- 5. Wayfinding en toegankelijkheid**
 - Gebrek aan duidelijke bewegwijzering en navigatie binnen en rond de site.
 - Moeilijk te vinden of te bereiken voor bezoekers en gebruikers.
- 6. Identiteit en uitstraling**
 - Risico op een kille, identiteitsloze uitstraling bij stadsvernieuwingsprojecten.
 - Gebrek aan karakter en aantrekkingskracht in het ontwerp.
- 7. Mobiliteitsdruk door groot bereik**
 - De site heeft een groot aantrekkingsbereik, wat leidt tot:
 - hogere mobiliteitsdruk in het stadscentrum,
 - overbelasting van omliggende straten.
- 8. Eenheid en oversteekbaarheid van bouwblokken**
 - Beperkte verbinding tussen en binnen bouwblokken.
 - Moeizame oversteekbaarheid tussen verschillende delen van het gebied.

ZONE NOORD: POTENTIES:

- 1. Sociale en maatschappelijke versterking**
 - Werken aan een overkoepelende visie met een sociaal-maatschappelijke focus, versterkt door cultuur.
 - Onderzoek naar mogelijkheden voor sociale huisvesting.
 - Streven naar meerwaarde voor het algemeen belang.
- 2. Versterken van de centrale positie**
 - De centrale ligging in Turnhout verder uitspelen.
 - Publiek karakter van de site versterken.
- 3. Groen en ecologie**
 - Behouden en vergroten van groene elementen.
 - Creëren van een aangename, groene omgeving die uitnodigt tot gebruik en ontmoeting.
- 4. Verbindingen en mobiliteit**
 - Onderdeel maken van een zacht wegennetwerk:
 - verbinding tussen de Grote Markt en de site uitbreiden richting Chiro en woongebieden,
 - realiseren van brede en overzichtelijke doorsteken in plaats van smalle steegjes,
 - waarborgen van veiligheid en sociale controle binnen het netwerk.
 - Optimaliseren van omliggende publieke parkeermogelijkheden en auto's weren uit het eigen gebied.
- 5. Culturele en creatieve dynamiek**
 - Ruimte creëren voor culturele en creatieve initiatieven:
 - ondersteunen van een alternatieve en creatieve onderstroom,
 - faciliteren van tijdelijke evenementen.
- 6. Zichtbaarheid en toegankelijkheid**
 - Verbeteren van zichtbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de site voor een breed publiek.
- 7. Ruimtelijke organisatie en ontwerp**
 - Toepassen van een campusmodel:
 - stand-alone gebouwen met een sterke verbondenheid door het publieke domein.

ZONE ZUID: UITDAGINGEN:

- 1. Identiteit en toegankelijkheid van de Luizenpoort
 - Onvoldoende duidelijke adressatie en ontsluiting.
 - Onzekerheid rond het statuut (privé, collectief, publiek) en beeldkwaliteit.
 - Veiligheidsaspecten zoals sociale controle en criminaliteit.
- 2. Statuut en afsluitbaarheid van doorsteken en binnengebied
 - Conflict tussen het afsluiten van doorgangen/ binnengebieden en het openstellen als collectieve of publieke ruimte.
 - Onzekerheid over het beheer en gebruik: privé, collectief, of gedeeld eigenaarschap.
- 3. Veiligheid en sociale controle
 - Mogelijke hinder en criminaliteit door beperkte sociale controle.
 - Noodzaak om veiligheid te waarborgen.
- 4. Gezondheid van de omliggende omgeving
 - Problematische situatie rond de Patersstraat:
 - beperkte bereikbaarheid,
 - lage beeldkwaliteit en leegstand,
 - verkoop VS prijzen.
- 5. Bereikbaarheid en mobiliteit
 - Parkeerproblematiek in en rond het bouwblok.
 - Overbelasting van omliggende straten door verhoogd gebruik versus voldoende bereikbaarheid van het gebied.
- 6. Kwaliteit en interactie binnen het bouwblok
 - Lage ruimtelijke en functionele kwaliteit van de binnenzijde van het bouwblok.
 - Moeilijke raakvlakken tussen het binnengebied en de randen van het bouwblok.
 - Behoeftte aan een betere overgang tussen binnen- en buitengebieden.
- 7. Lange termijn versus korte termijn
 - Contrasterende ontwikkelingsdoelstellingen:
 - korte/ lange termijn.
- 8. Verbinding tussen binnengebieden
 - Oversteekbaarheid en fysieke verbinding tussen binnengebieden.
- 9. Behoeftte aan meer “zuurstof” voor Turnhout
 - Noodzaak om het bouwblok te transformeren tot een functioneel en groen gebied dat bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale duurzaamheid van de stad.

ZONE ZUID: POTENTIES:

- 1. Respect voor historisch en stedelijk erfgoed
 - Behoud en respect voor het historische casco: structuur, morfologie, en unieke elementen.
 - Historische elementen in het bouwblok en aan de Grote Markt terug zichtbaar maken.
- 2. Versterken van het bruisend karakter van Turnhout
 - Ondersteunen van kleine zelfstandigen en lokale economie.
 - Terugbrengen van het bruisend karakter van de stad binnen het bouwblok.
- 3. Identiteit en functie van het bouwblok
 - Mix van functies: verweven onderdeel van de stad met een balans tussen:
 - economie en voorzieningen,
 - wonen en groen,
 - permanente tijdelijkheid,
 - cultuur en sociaal-maatschappelijke functies.
 - Creëren van een socio-culturele hub: plek voor permanente tijdelijkheid (bijvoorbeeld kiosk) en evolutie.
- 4. Versterken van groen en ecologie
 - Ontwikkeling van een groene oase in de binnenstad, toegankelijk en uitnodigend voor verschillende gebruikers:
 - maximaliseren van groen binnen het bouwblok,
 - ruimte voor water, als ontmoetingsplek en voor ecologische meerwaarde.
 - Mogelijkheid tot groencompensaties.
- 5. Herdefiniëren van ruimtelijke relaties
 - Tweede voorkanten:
 - achterkanten transformeren tot uitnodigende en actieve ruimtes,
 - sociale controle, connectiviteit, en activatie van de ruimte vergroten.
 - Nieuwe doorsteken:
 - openstellen van doorsteken zoals de Luizenpoort en Zellien,
 - correct programmeren van doorgangen voor algemeen belang en toegankelijkheid.
 - Perceelsoverschrijdende samenwerking:
 - gedeelde buitenruimte ontwikkelen zonder conflicten,
 - gezamenlijke parkeervoorzieningen realiseren.
- 6. Samenwerkingen en betrokkenheid
 - Eigenaars van garageboxen actief betrekken bij het bredere project.
 - Samenwerkingsverbanden tussen initiatiefnemers en andere actoren mogelijk maken.
- 7. Vergroten van aantrekkingskracht en lokale leefbaarheid
 - Unieke identiteit ontwikkelen die zowel lokale leefbaarheid bevordert als aantrekkingskracht op regionale schaal vergroot.

0.5 Samenvatting



De visie voor dit projectgebied verankert zich allereerst in de historische identiteit van de plek: een helder bouwblok waarin een zachte, open kern zorgt voor sterke randen. Er wordt terug naar de Ferrariskaart verwezen en naar de historische bleekweide, die steeds een functioneel rechthoekige ruimte vormde in het hart van het bouwblok. De brede randen boden daarbij de mogelijkheid om zowel een krachtig front naar de straat te creëren als bebouwing in tweede lijn te voorzien: een ont dubbelde rand rondom een open binnengebied. De bestaande open ruimte wordt geoptimaliseerd en hersteld naar de historische vorm.

Door te vertrekken vanuit de kwaliteit van deze open ruimte, en haar verbindingen met de omliggende gebieden te versterken, ontstaan nieuwe kansen voor het bestaande stedelijk weefsel. De herontwikkeling zet daarom niet in op overbodige toevoegingen, maar in de eerste plaats op de versterking van de bestaande kwaliteiten. Dit creëert op zijn beurt ruimte voor zorgvuldige en gerichte aanvullingen die het geheel versterken.

Zo kan het project een antwoord bieden op actuele uitdagingen zoals leegstand en verloedering, en tegelijk een waardeverhoging genereren die aanleiding geeft tot nieuwe investeringen en ingrepen. Het realiseren van deze ambitie, zoals weergegeven op de concepttekening, vraagt om sterke samenwerkingsverbanden tussen publieke en private actoren. Op die manier kan een evenwichtige afweging worden gemaakt tussen de programma-onderdelen die het stadshart én deze site het meest versterken: wonen, voorzieningen, economie en groen.

De visie streeft naar een duurzame en geïntegreerde stadsontwikkeling, waarbij het historische karakter van de plek behouden blijft en tegelijk ruimte ontstaat voor nieuwe dynamiek en toekomstbestendige groei.

01 THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN

1.1 Historische identiteit

Het hart van Turnhout ontstond op het kruispunt van enkele belangrijke handelswegen. Achter de eerste bebouwing werden de open ruimten gebruikt voor stadslandbouw en productie. Door de verdere groei van de stad werden delen van deze open ruimte geleidelijk omsloten door bebouwing, waardoor de eerste binnengebieden ontstonden. Het projectgebied speelde hierin een pioniersrol en vormt een zuiver voorbeeld van de typische Turnhoutse bouwblokstructuur.

Ondanks de sterke groei van de stad, mede mogelijk gemaakt door grootschalige infrastructuurontwikkelingen, bleef Turnhout compact en ingebed in het omliggende groen. Historische bronnen en kaarten tonen aan dat de eerste ontwikkelingen plaatsvonden langs de Patersstraat, de Gasthuisstraat en de Otterstraat. De vroegste bebouwing op de site bestond onder andere uit hofsteden met een hoofdgebouw en aanpalende gronden. Deze aanvankelijk open bebouwing evolueerde snel naar smalle, aaneengesloten percelen die doorliepen tot aan de Korte Begijnenstraat.

De oude kadasterplannen laten zien dat de oostzijde van de site bestond uit smalle, langgerekte percelen, waarvan de meeste huizen een eigen tuin hadden. Aan de zijde van de Begijnenstraat was de bebouwing meer gespreid, met grote adellijke residenties op een tweede bouwlijn, vaak afgescheiden van de straat door muren of poortgebouwen. Deze opstelling hing samen met de nabijheid van het kasteel en de bijhorende schoutshoeve aan de westzijde. Opvallend is dat het bouwblok aan de zuidkant van de Korte Begijnenstraat centraal werd onderbroken.

De Ferrariskaart en het primitieve kadasterplan van 1835 tonen een groot centraal weiland met duidelijke rechthoekige grenzen. Dit binnengebied deed dienst als bleekweide waar linnen werd gedroogd. Net ten zuiden ervan lag vermoedelijk een bleekvijver, een bassin waarin het lijnwaad werd gewassen.

Ook de percelen aan de Grote Markt strekten zich historisch diep uit tot in dit centrale deel, wat het belang van het binnengebied als functionele ruimte onderstreept.

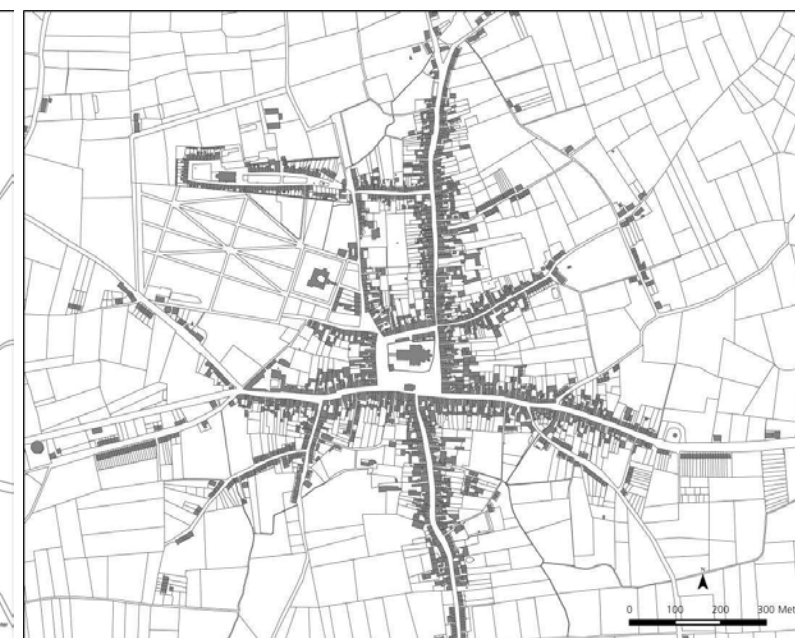
Bijzondere functies, zoals Het Huis Metten Thoren en de naastgelegen Latijnse school van het kapittel van Corsendonck, bevonden zich op een tweede bouwlijn, meer op het achterplan, terwijl de bebouwing ten noorden en zuiden hoofdzakelijk aan de straatzijde stond. De grenzen van het bouwblok werden soms versterkt met muren of poortgebouwen, zoals zichtbaar op de gravure van Vorsterman. Het kadaster van 1835 toont bovendien meerdere doorgangen: het Luizenpoortje had een kleinere schaal dan de omliggende percelen aan de Grote Markt, en ook aan de noord- en zuidzijde van de Korte Begijnenstraat bestonden doorgangen. Hierdoor ontstond een duidelijke noord-zuidverbinding doorheen het bouwblok, die versterkt werd door een servituutweg van Het Huis Metten Thoren naar de achterzijde van de bleekvijver.

Topografische kaarten tonen hoe het binnen-gebied in de loop van de tijd steeds meer werd ingenomen door omliggende ontwikkelingen. Zo werden de percelen van het huidige Taxandriamuseum rechtgetrokken en verschenen bijkomende schoolgebouwen ten zuiden ervan. Toch bleef het centrale deel in de 17e eeuw integraal deel uitmaken van het domein van Het Huis Metten Thoren. Dit domein kent een lange geschiedenis van aanpassingen en evoluties, die ook vandaag nog inspirerend kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Het gebouw zelf werd eveneens herhaaldelijk aangepast. Zo was er zelfs een ontwerpvoorstel voor een uitbreiding met een openluchttheater voor het Museum van de Speelkaart, maar uiteindelijk koos men voor de restauratie van het bestaande gebouw.

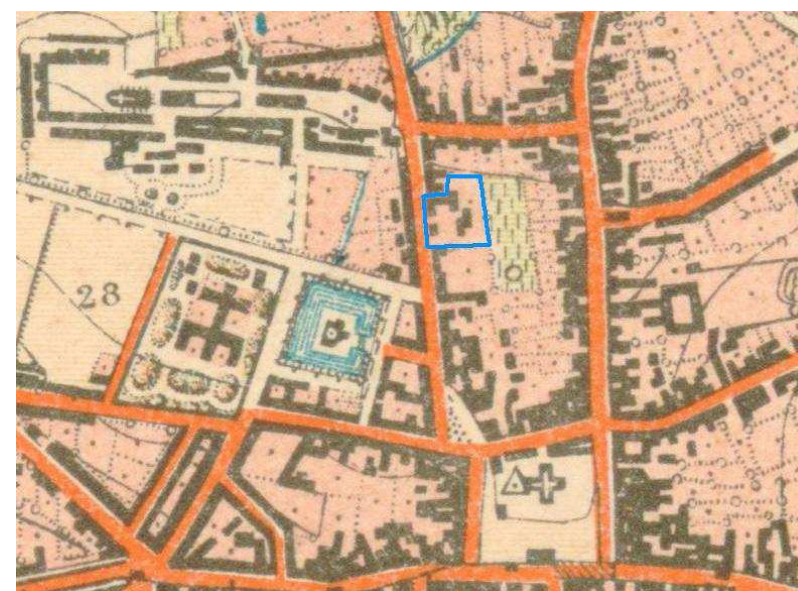
15e E



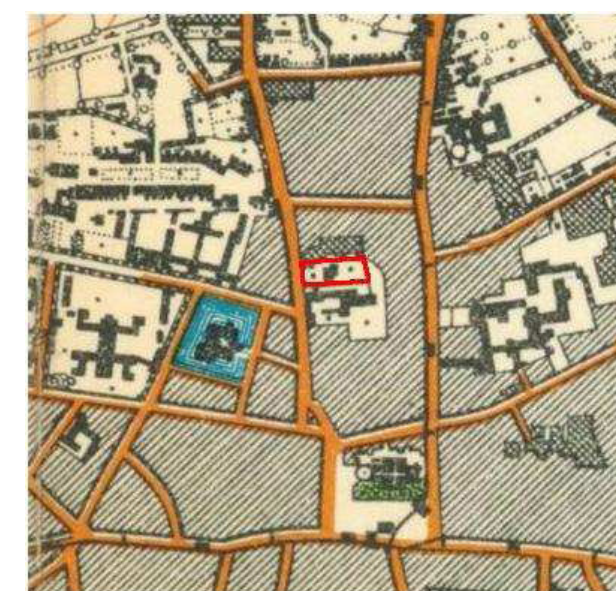
1835



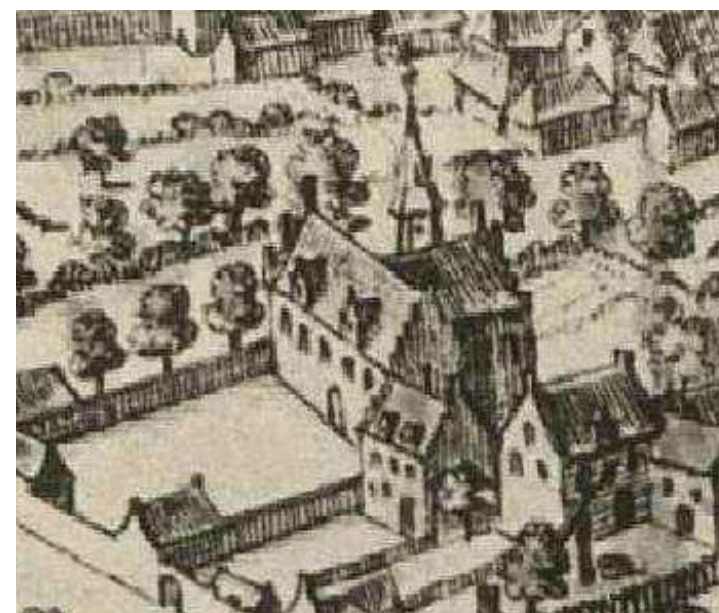
1885



1928



1667



1835



HISTORISCHE IDENTITEIT:

- Sterke bouwblokfiguur (zuid):
 - randen versus binnengebied met kleinschalige doorsteken.
- Halfopen bouwblok (noord):
 - natuurlijke begrenzing.
- Perceelsstructuur:
 - lange en smalle percelen Patersstraat en Grote Markt.
- Tweedelijsbebouwing Begijnenstraat:
 - grotere, open perceelsstructuur,
 - uitzonderlijke functies,
 - relatie met binnengebied.
- Centrale open ruimte:
 - productief landschap,
 - rechthoekige figuur.
- Unieke elementen:
 - bleekweide en bleekvijver,
 - schouw,
 - Taxandria.



Tweedelijsbebouwing

SUCCEFACTOREN:

- Met respect voor de historische elementen inspelen op de geschiedenis van de plek.
- Op een strategische manier een nieuwe betekenis geven door het oude en het nieuwe te verbinden.
- De historische identiteit en kwaliteit op een hedendaagse manier vertalen in nieuwe concepten.

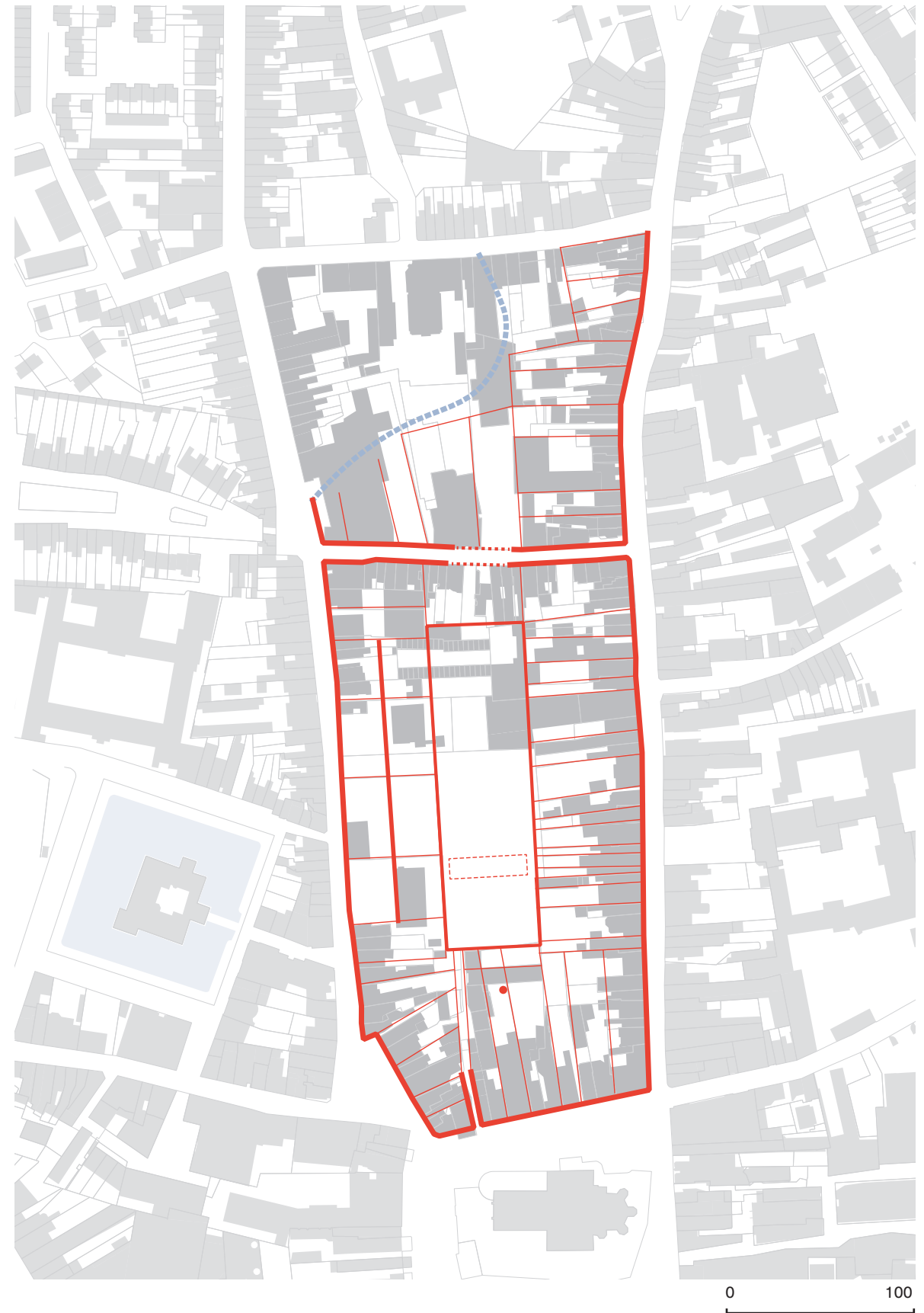


Centrale open ruimte



Doorsteken

HISTORISCHE IDENTITEIT



1.2 Groenblauw netwerk

Bepaalde historische evoluties hebben ertoe bijgedragen dat Turnhout steeds een compacte stad is gebleven, omringd door uitgestrekte groengebieden. De visie die in het Ruimtelijk Structuurplan van 2008 werd vastgelegd, sluit hier nauw op aan: ze benadrukt het unieke karakter van de stad en zet in op het versterken van de zogenaamde ‘groene vingers’ tot diep in de binnenstad.

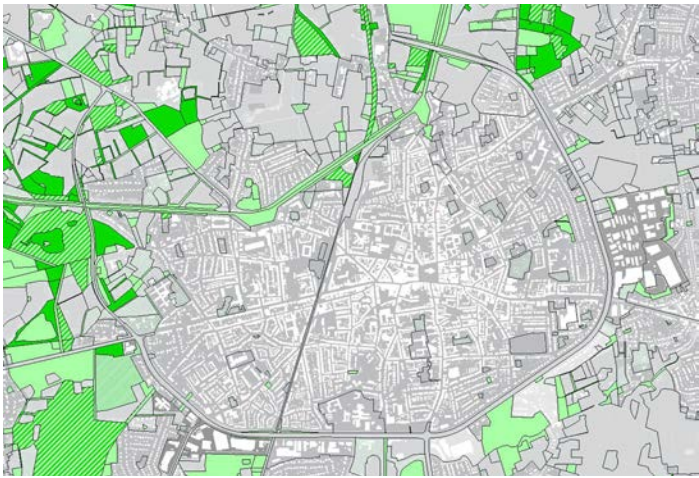
Als Kempense stad kende Turnhout haar grootste groei dankzij ingrijpende infrastructurele projecten, zoals het kanaal Dessel-Schoten-Turnhout. Dat kanaal bood niet alleen kansen voor economische ontwikkeling, maar vormde tegelijk een duidelijke grens voor verdere ruimtelijke uitbreiding. Hierdoor is de stad niet ongetemd verder blijven groeien in alle richtingen en vloeien de stad en het landschap naadloos in elkaar over.

Waardevolle groengebieden zoals De Liereman en het Turnhouts Vennengebied vormen daarbij niet alleen een ecologische meerwaarde, maar ook belangrijke recreatiepolen. Vanuit de Grote Markt vertrekken fietsroutes in alle richtingen, waardoor de stad rechtstreeks verbonden is met deze groene gordel.

Deze unieke identiteit vormt vandaag een belangrijke troef. Wonen in Turnhout combineert de voordelen van het landelijke leven met ruimte, natuur en rust, en met die van de stad zoals de nabijheid van winkels, scholen, cultuur en zorg. Zo bewijst Turnhout dat een groene stad niet enkel een erfenis is uit het verleden, maar ook een stevig fundament is voor de toekomst.



Groenkaart (geopunt)



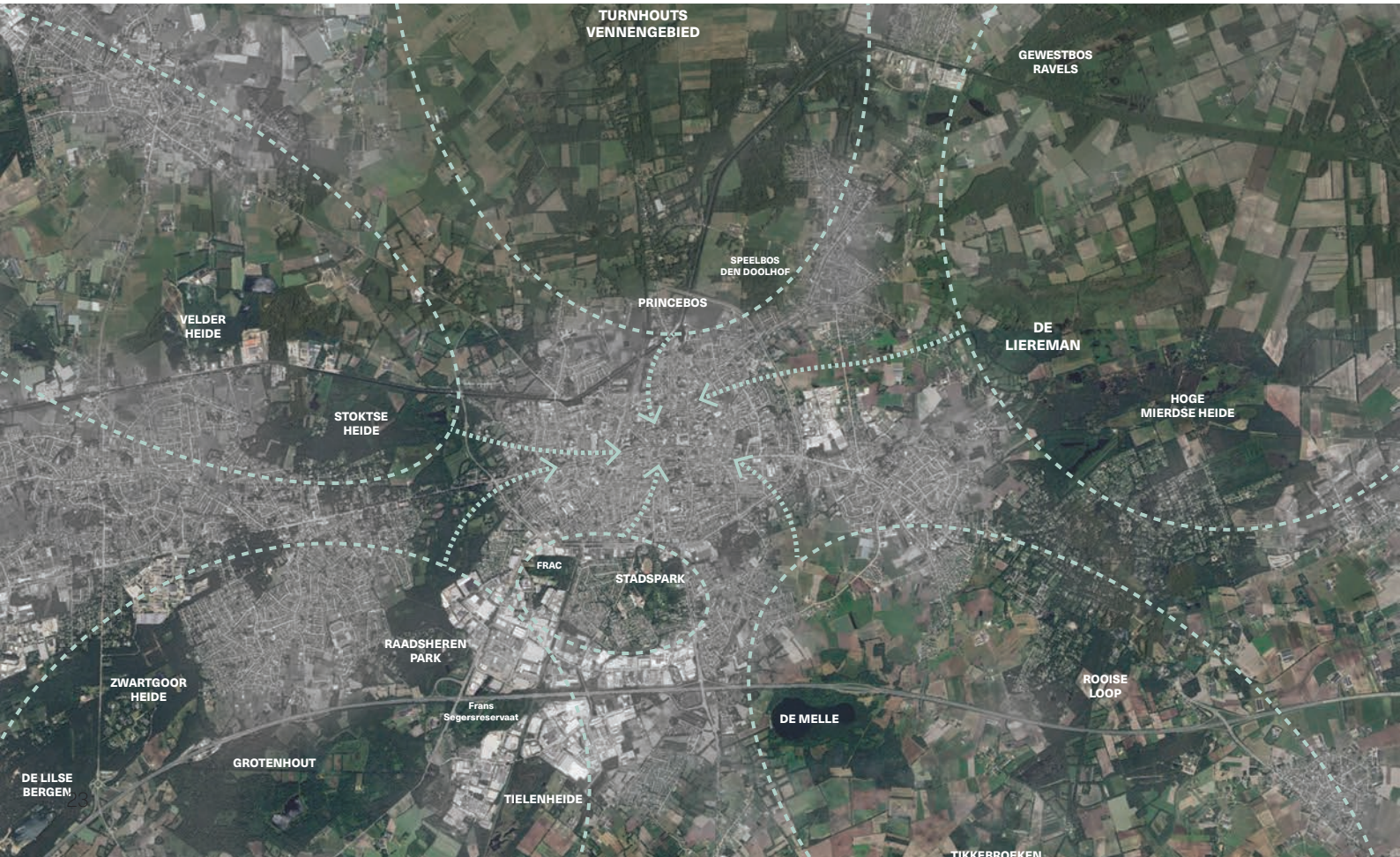
Biologische waarderingskaart (geopunt)



Oppervlaktewater (eigen werk)



Overstromingsgevoeligheid (geopunt)



Er bestaat vandaag een scherp contrast tussen de groene omgeving van Turnhout en de beleving van de binnenstad. Hoewel de stad via diverse recreatieve routes verbonden is met de omliggende natuur, is dit groen binnen de ring minder voelbaar. Kaarten tonen aan dat er in de binnenstad wel een groenaanbod aanwezig is, maar dat dit vaak versnipperd blijft en een beperkte ecologische en biologische waarde heeft.

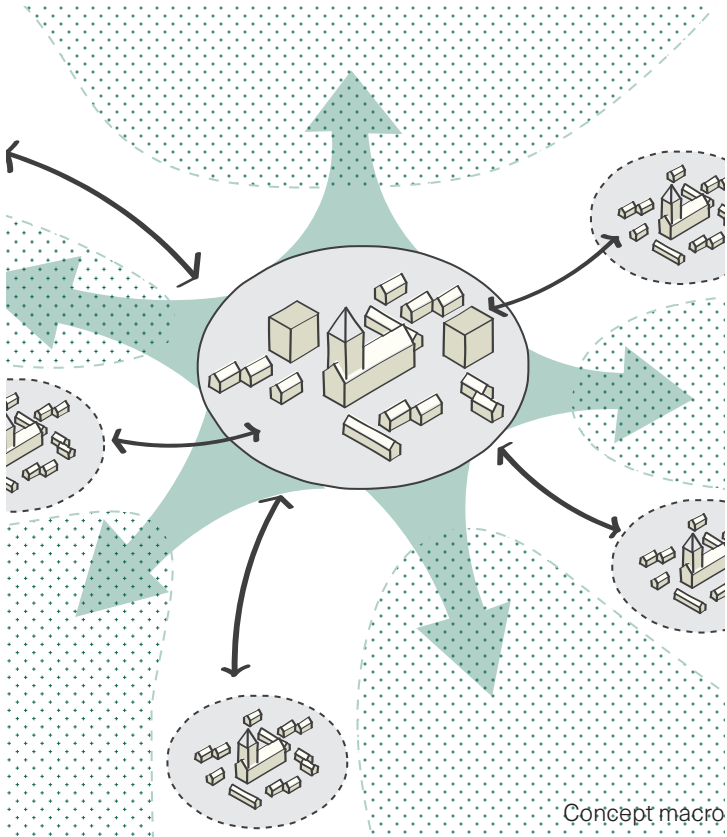
Het lijkt alsof de groene vingers ophouden aan de stadsrand, terwijl vele uitdagingen zich juist in de binnenstad concentreren: zones die gevoelig zijn voor wateroverlast, hittestress en een verminderde luchtkwaliteit.

Precies hier kunnen groene plekken een cruciale en veelzijdige rol opnemen. Ze dragen bij aan klimaatadaptatie door water te bufferen en verkoeling te bieden, maar versterken tegelijk de leefbaarheid en sociale cohesie. Denk aan veilige speelruimte voor kinderen, rustige luwteplekken voor ouderen en uitnodigende ontmoetingsruimtes waar alle Turnhoutenaren elkaar kunnen treffen.

Het versterken en doortrekken van groene structuren naar de binnenstad vormt dan ook niet alleen een ecologische, maar evenzeer een sociale en gezondheidsgerichte opgave.

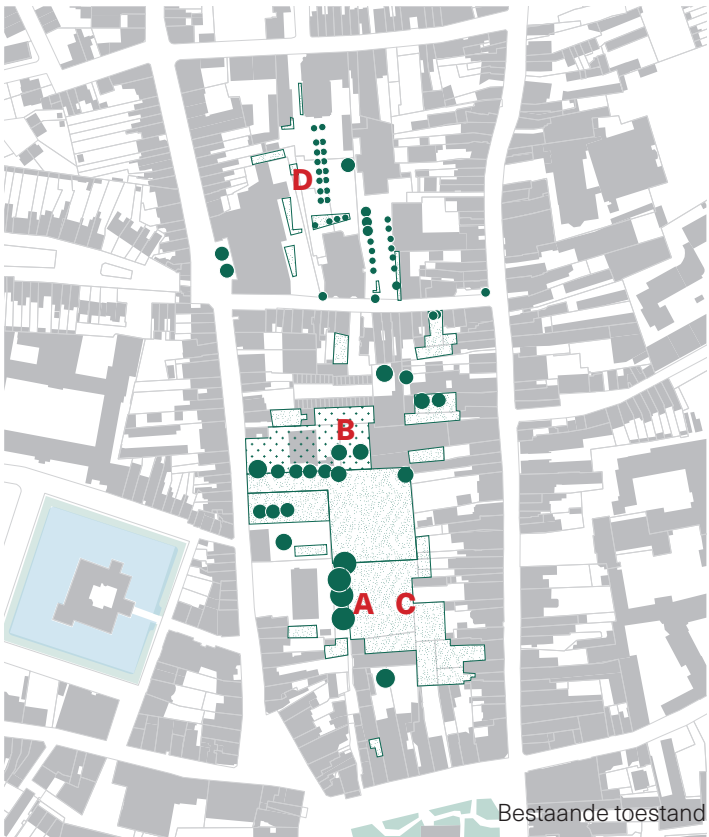
De functionele connectie met de omliggende gemeenten is van essentieel belang voor de economische en maatschappelijke leefbaarheid van Turnhout. Tegelijkertijd is het behoud én de versterking van de groene tussenruimten cruciaal om het groene karakter van de stad te vrijwaren. Voor de projectsite 'Grooten Singel' vormt de nabijheid van de noordelijke groengebieden een belangrijke kans om deze verbinding actief op te zoeken. Zo kan een alternatieve, ecologische corridor ontstaan die vertrekt vanuit de Grote Markt en zich uitstrekt tot aan het Vennengebied. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de versnipperde open ruimtes die vandaag al aanwezig zijn in de stad, zoals de Warande, het park Begijneveldekens en de verbinding via het Bels Lijntje naar de Heizijdse velden.

De uitdaging ligt erin om de visie die op macroschaal werd gedefinieerd door te trekken naar het mesoniveau. Dit kan door in te zetten op kwalitatieve groene plekken in de binnengebieden van de bouwblokken en door zachte doorsteken te realiseren die deze plekken met elkaar verbinden.



Bij toekomstige ontwikkelingen moet steeds het uitgangspunt zijn om zowel de kwaliteit van het groen zelf als de onderlinge verbindingen te versterken. Hoewel er in de stad vandaag al verschillende groene plekken aanwezig zijn, ontbreekt het nog aan samenhang en een duidelijke structuur.

Op microschaal laat het projectgebied zien dat er een zekere diversiteit aan groen aanwezig is, mede dankzij de schaal van het bouwblok. Er zijn waardevolle elementen zoals de bomenrijen aan de noordzijde, de monumentale bomen aan de zuidzijde en de bijzondere aanwezigheid van de museumtuin. Daartegenover staan zones zoals de opgeschoten houtkant en minder kwalitatief groen. Deze constellatie maakt duidelijk dat het niet volstaat om het bestaande groen te behouden. Er is nood aan een versterking van de kwaliteit én aan het leggen van robuuste verbindingen, zodat groen op elk schaalniveau een wezenlijk en herkenbaar onderdeel vormt van het stedelijk netwerk.



Kwaliteitsvolle elementen



Museumtuin Taxandria

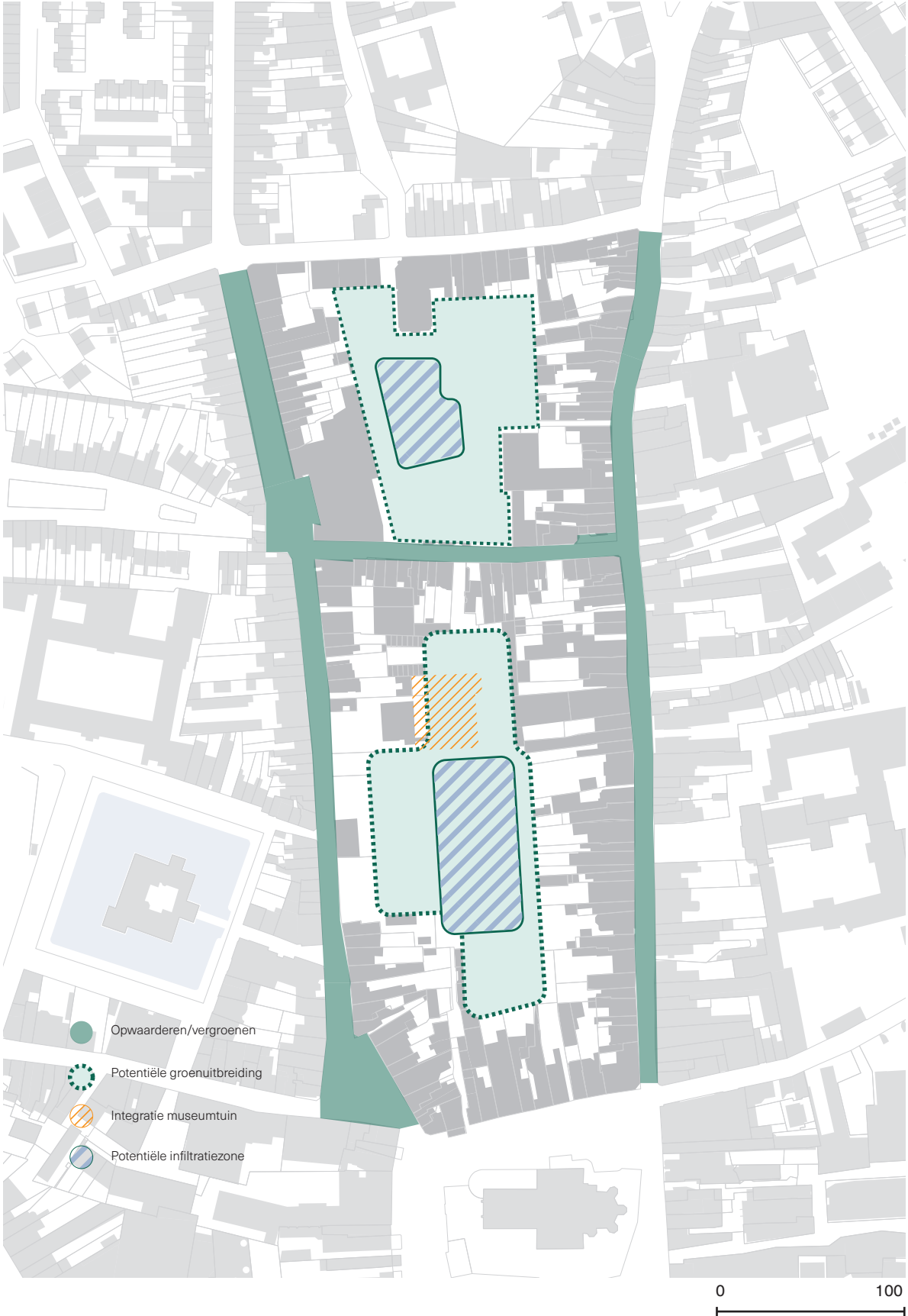


Wildgroei



Lijnvormige groenelementen

GROEN-BLAUW NETWERK



SUCCESSFACTOREN



1. Ecologische stapsteen

Het vormen van een ecologische stapsteen vanuit het centrum richting de waardevolle groengebieden aan de stadsrand. Daarbij is niet alleen het aandeel groen in het bouwblok belangrijk maar ook de ecologische kwaliteit ervan essentieel.



2. Netwerk

Het creëren van alternatieve verbindingen tussen de binnengebieden van bouwblokken om een ecologische corridor te vormen. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk van kleinere, diverse groengebieden.



3. Ruimte voor water

Het inzetten van groen als infiltratieruimte voor regenwater, zodat water opgevangen en gebufferd kan worden in functie van klimaatadaptatie. Wanneer water integraal deel uitmaakt van het groenconcept, verhoogt dit bovendien de ecologische en biologische waarde van de stad.



4. Divers groenaanbod

Het voorzien van een breed scala aan groentypes, niet enkel vanuit ecologische, maar ook vanuit sociale en maatschappelijke motieven. Dit varieert van verblijfsgroen en speelgroen tot ecologisch en biodivers groen.



5. Bestaande groenelementen

Het behouden en versterken van de aanwezige kwalitatieve groenelementen, zoals in de analyse geïdentificeerd. Een betere inventarisatie is hierbij noodzakelijk. Ontsnippering van bestaand groen kan bovendien een grote meerwaarde betekenen, zeker op schaal van het bouwblok, waarbij privaat en publiek groen zoveel mogelijk als één samenhangend systeem wordt benaderd.



6. Museumtuin

Het behouden van de eigenheid en functionaliteit, en het sterker integreren van de museumtuin in het bredere landschapsconcept. Deze vormt een uniek element in het stedelijk landschap. Zo blijft het een waardevolle luwteplek in de stad, die zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk is.

1.3 Mobiliteit

De mobiliteitsvisies voor Turnhout en de omliggende stadsregio zijn uitgewerkt op verschillende schaalniveaus. Op macroschaal wordt een overkoepelende visie voor de stadsregio ontwikkeld, die als fundament dient voor beleid in de komende jaren. Deze visie vertrekt van strategische doelstellingen op het gebied van leefbaarheid, gezondheid, bereikbaarheid en klimaatbestendigheid en wordt vertaald naar concrete acties en werkgebieden op meso- en microschaal. Voor het projectgebied 'Grooten Singel' is het daarom essentieel om deze overkoepelende kaders mee te nemen bij het opstellen van toekomstige ontwikkelingsscenario's.

De functionele connectie met de omliggende gemeenten is cruciaal voor de economische en maatschappelijke leefbaarheid van Turnhout, maar ook voor de optimale werking van multimodale verplaatsingen.

Deze visie gaat verder dan enkel het opstellen van uitgangspunten en kijkt ook naar effecten op leefbaarheid, gezondheid en veiligheid. Vier algemene doelstellingen vormen hierbij het fundament: het waarborgen van leefkwaliteit, het verhogen van bereikbaarheid, het verbeteren van de gezondheid van inwoners en bezoekers, en het bevorderen van klimaatbestendig wonen door CO₂-reductie en efficiënter ruimtegebruik.

Deze doelstellingen worden ondersteund door zes bouwstenen, die aangeven waar in de regio het accent van het mobiliteitsbeleid ligt.

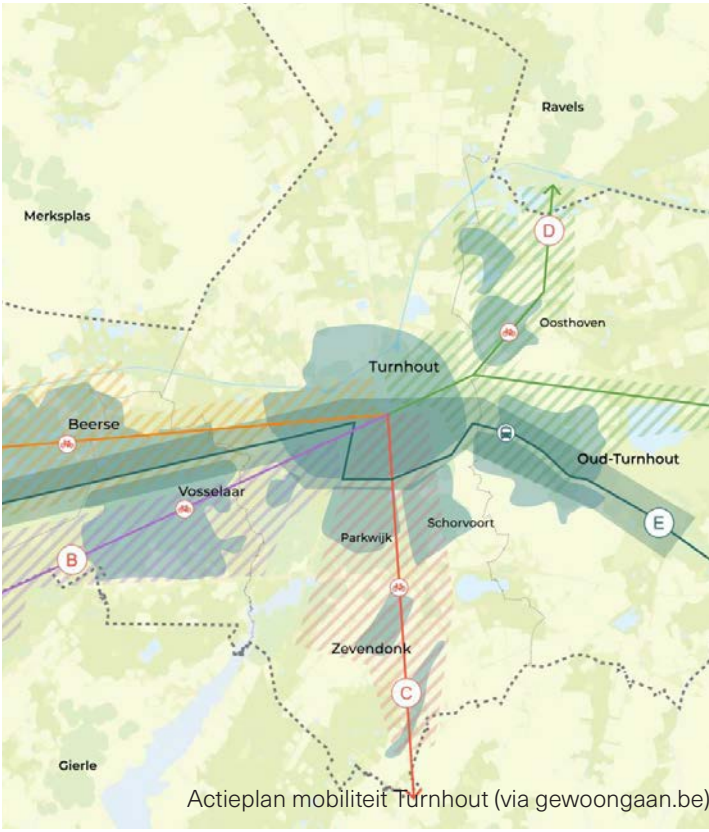
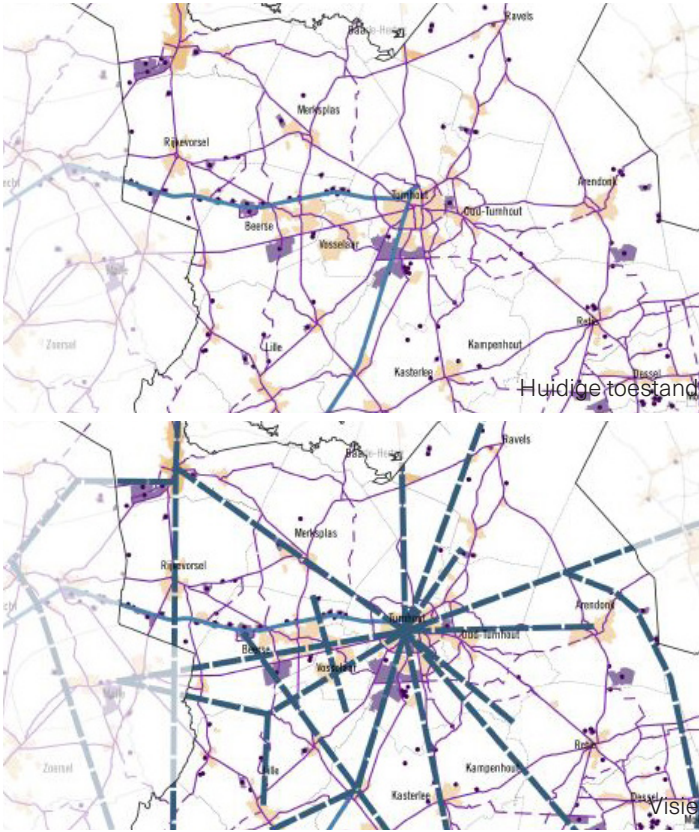
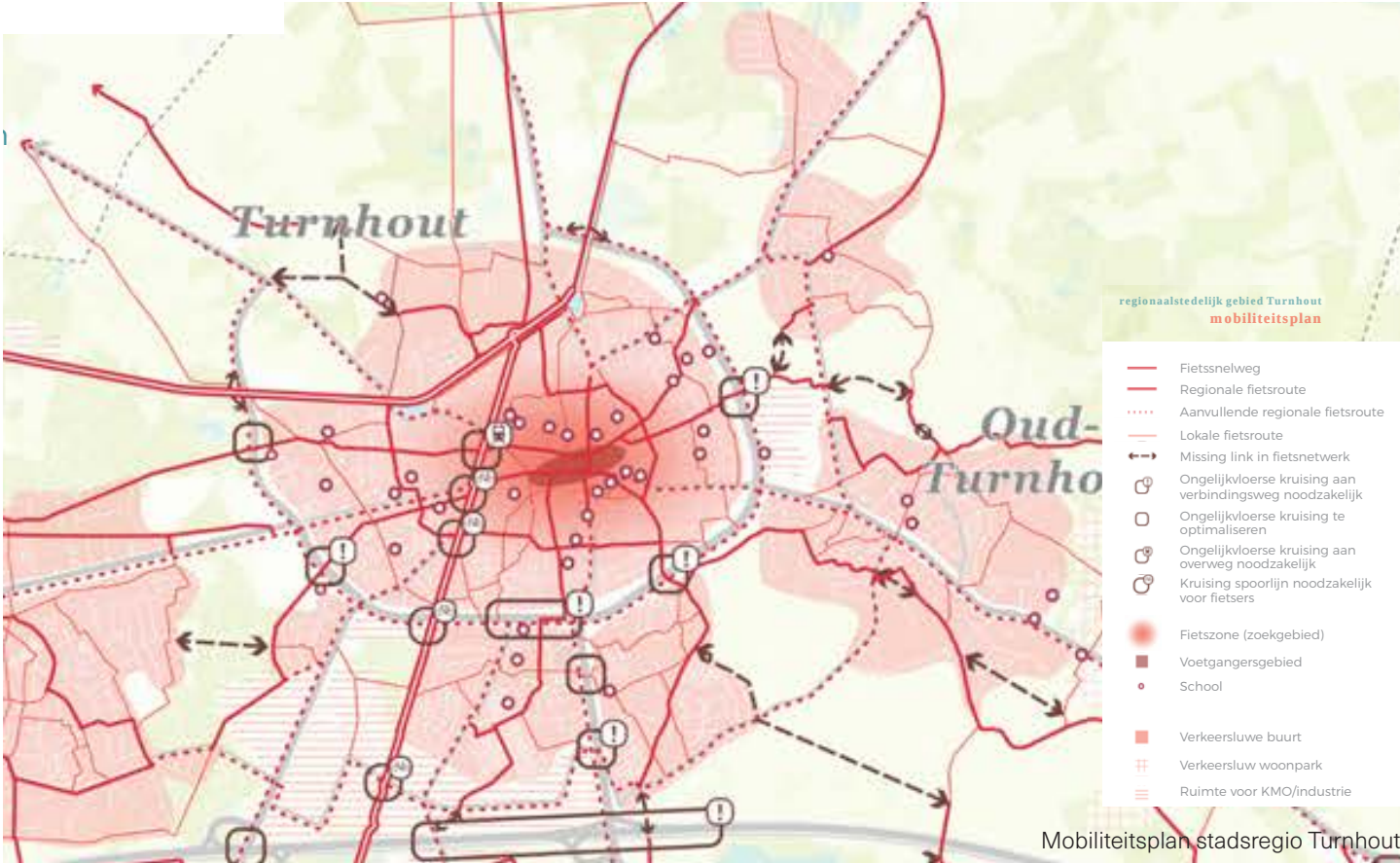
Voor de analyse van het projectgebied zijn deze bouwstenen als uitgangspunt gebruikt om de huidige situatie op meso- en microschaal te evalueren en om toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden te toetsen.

Op mesoniveau speelt het projectgebied een belangrijke rol binnen het stedelijk netwerk van multimodale verbindingen. De Patersstraat werd bijvoorbeeld aangeduid als regionale fietsroute richting het noorden. Kaarten uit de mobiliteitsstudie Noorderkempen tonen dat het bestaande fietsnetwerk zich vooral richt op westelijke en zuidelijke verbindingen, waardoor kwalitatieve noordelijke verbindingen verder ontwikkeld kunnen worden. Ook andere fiets- en wandelkaarten onderstrepen het belang van de site als knooppunt op stedelijke schaal.

Alle straten rondom de site maken deel uit van het fiets- en wandelnetwerk en zijn bovendien onderdeel van het kernnet voor openbaar vervoer. Dit benadrukt de centrale rol van de locatie in de functionele organisatie van de stad, zowel voor duurzame verplaatsingen als voor het gemotoriseerd verkeer.

De Patersstraat vormt daarnaast een belangrijke as voor autoverkeer. Vanuit de Herentalsstraat, de Otterstraat en de Baron Du Fourstraat komen voertuigen samen op de Grote Markt, waarna ze de stad verlaten via de Patersstraat. Dit creëert een hoge mobiliteitsdruk in het centrum. Tegelijkertijd bevat het mobiliteitsplan van de stad nog weinig concrete acties die specifiek op het projectgebied ingaan. Wel worden er algemene maatregelen voorgesteld, zoals het herzien van buslijnen, het weren van sluipverkeer en het voorzien van gedeelde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Deze maatregelen richten zich vooral op de functionele verkeersruimte, terwijl de leefkwaliteit in de binnengebieden nog extra aandacht vereist.

Het nieuwe circulatieplan (2026) zal daarentegen een aanzienlijke impact hebben op de site en haar directe omgeving, en een belangrijke verschuiving in het mobiliteitssysteem teweegbrengen. Het plan zet expliciet in op deze problematieken en creëert rondom de site een autoluw gebied. In deze studie worden, op basis van de beschikbare informatie, enkele aanbevelingen geformuleerd.



Om deze balans tussen bereikbaarheid en leefkwaliteit te realiseren, wordt voorgesteld om naast functionele verkeersassen ook te werken aan een netwerk van aangename, doorwaadbare binnengebieden.

Dit kan door de herprofileringen van straten waarin zachte vervoersmodi zoals wandelen en fietsen voorrang krijgen, en door groene, verblijfsgerichte ingrepen te combineren met het bestaande netwerk. Op die manier ontstaat een integraal systeem waarin verkeersluwe buurten en levendige kernen elkaar versterken.



Heraanleg Gasthuisstraat



Handelscentrum Vilvoorde

Parkeren is een belangrijk thema in de kernen, omdat parkeerplaatsen veel openbare ruimte innemen en zo impact hebben op leefkwaliteit, beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad. Tegelijkertijd zijn ze noodzakelijk om voorzieningen bereikbaar te houden. Het parkeerbeleid zoekt een evenwicht tussen bereikbaarheid en leefkwaliteit en vormt een essentieel instrument van het lokaal mobiliteitsbeleid.

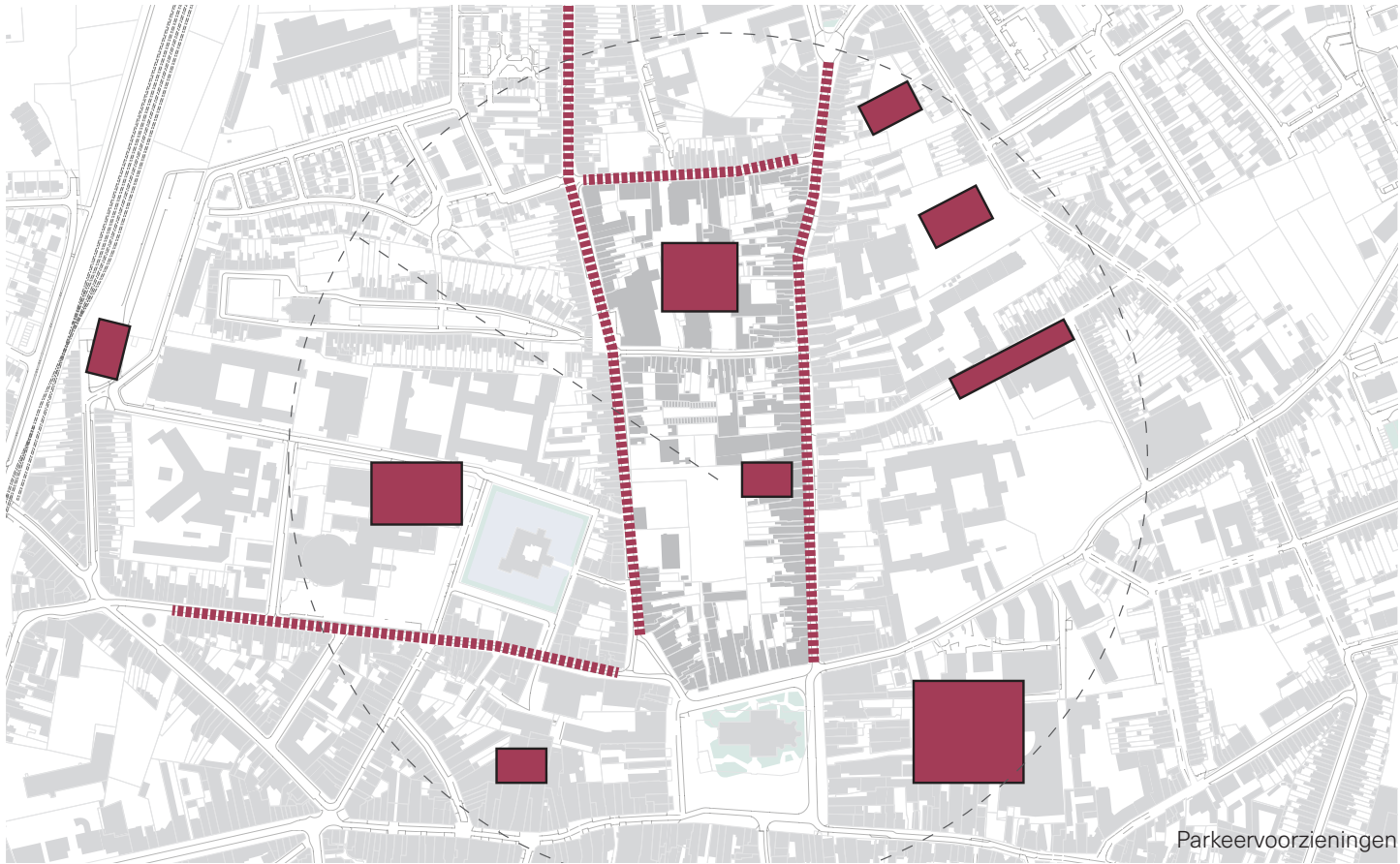
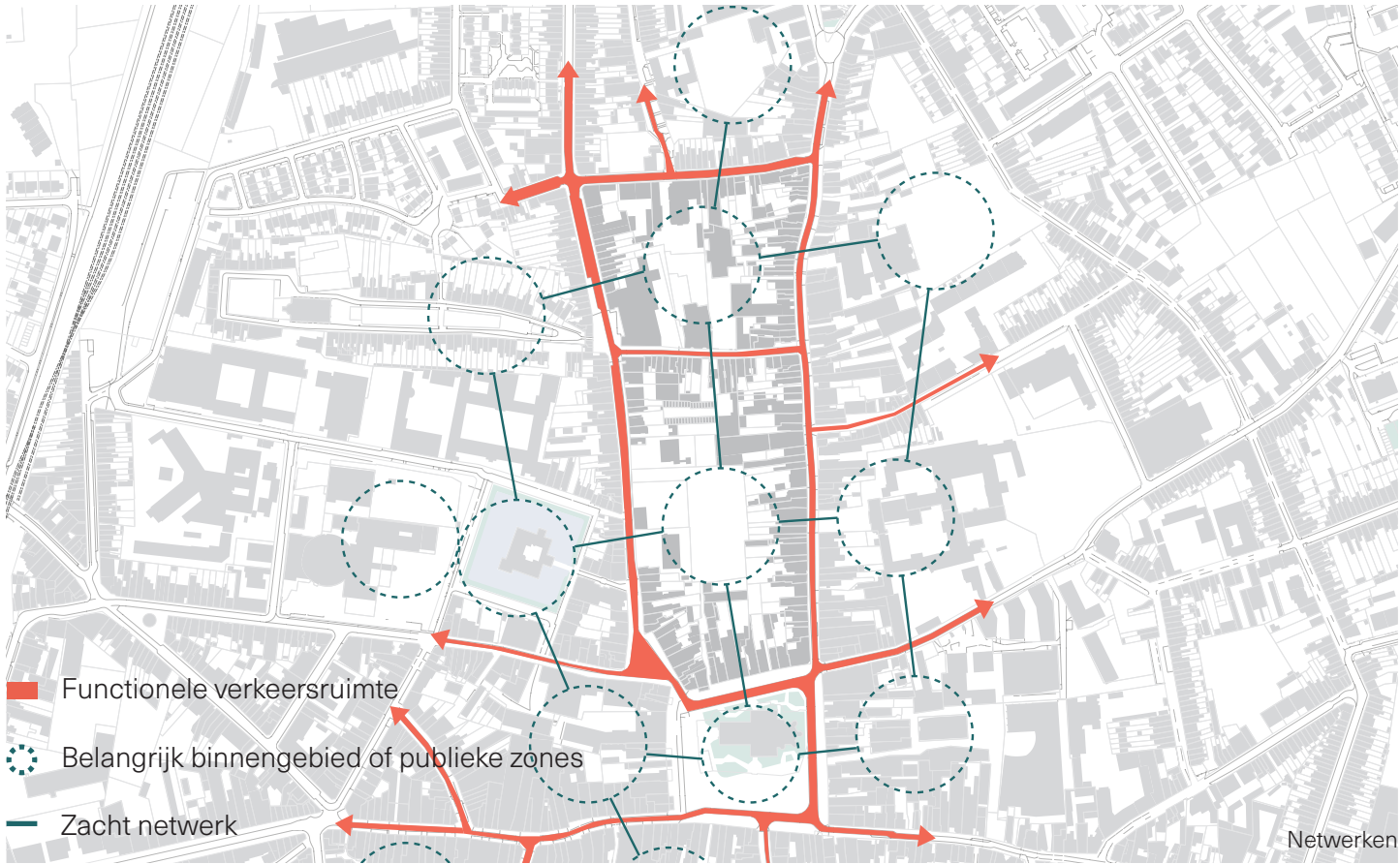
Het realiseren van evenwicht tussen leefkwaliteit en bereikbaarheid vergt gerichte keuzes. Het aandeel auto's in het straatbeeld moet duidelijk worden teruggebracht om ruimte te creëren voor voetgangers, fietsers en groen. Dit kan onder meer door parkeerplaatsen in straten geleidelijk af te bouwen, waarbij tegelijkertijd alternatieven worden voorzien: buurtparkings voor bezoekers, gedeelde parkeerplaatsen voor bewoners en een beperkt aantal kortparkeerplaatsen voor winkelbezoekers. Het optimaal benutten en stimuleren van buurtparkeren draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en verhoogt de leefkwaliteit in de straten.

Wat betreft bezoekersparkeren beschikte het projectgebied tot op heden over een ruim aanbod, aangezien het zich in de activiteitenzone van Turnhout bevindt. Binnen een straal van 300 meter (ongeveer vier minuten wandelen vanaf het hart van het project) zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Uit een studie uit 2015 bleken er 710 bezoekersparkeerplaatsen te zijn binnen deze straal, en 374 rotatieparkeerplaatsen bij het Project Turnova.

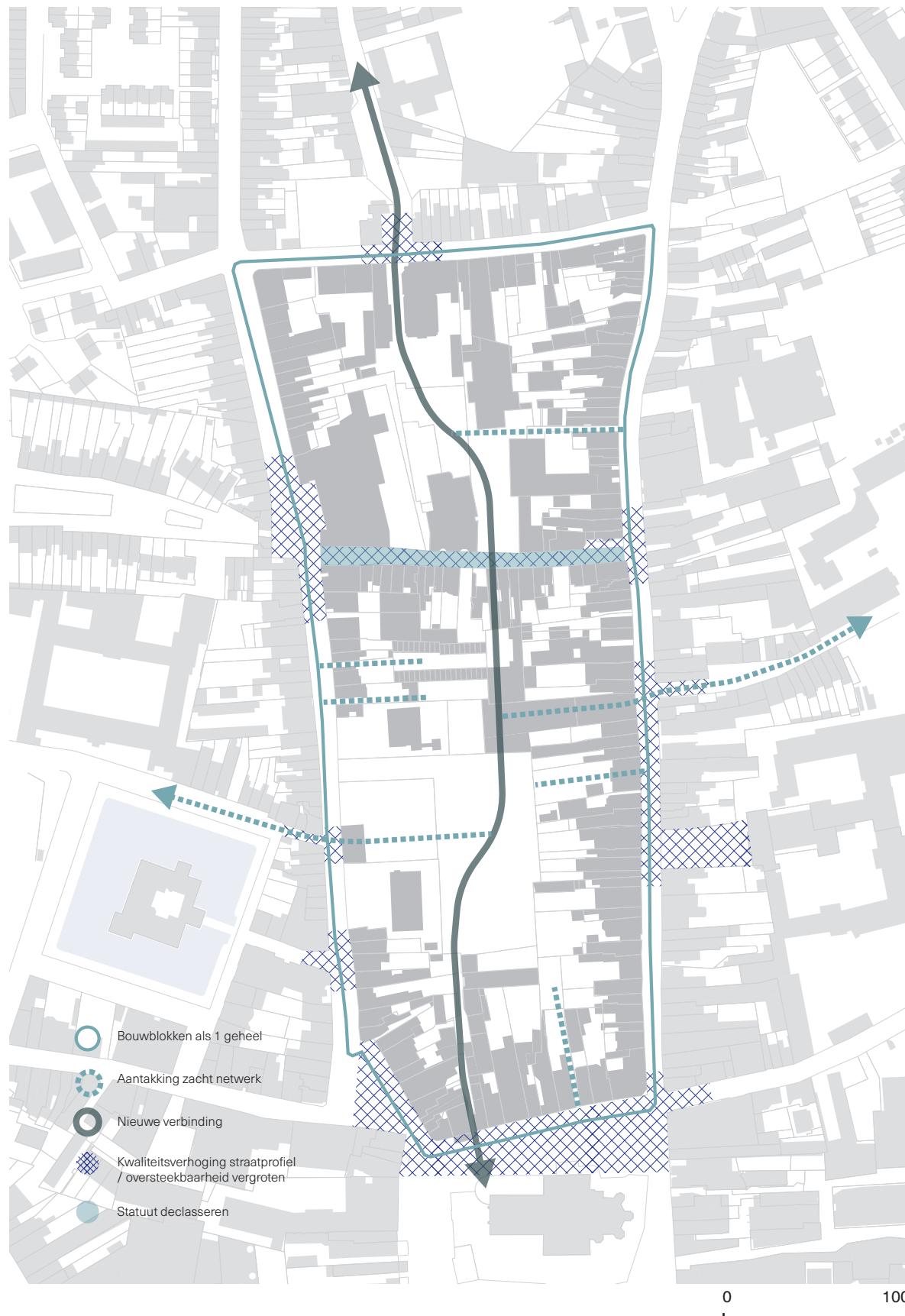
Tijdens een doorsnee werkdag waren van de 665 parkeerplaatsen ongeveer 248 plekken vrij, exclusief Parking PP41 in de Paterstraat en Parking Turnova.

Op zaterdagen lagen deze cijfers iets hoger: van de 710 parkeerplaatsen zijn er gemiddeld 384 beschikbaar, opnieuw zonder PP41 en Turnova meegeteld. Opvallend is het grote aantal vrije plaatsen in Parking De Warande, waar gemiddeld zo'n 200 parkeerplaatsen beschikbaar bleven.

(bron: input dienst mobiliteit 2015)



MOBILITEIT



SUCCESSFACTOREN



1. Verkeersluwe en levendige buurt

De bouwblokken van het projectgebied benaderen als één geïntegreerd geheel, met speciale aandacht voor de oversteekbaarheid van de Korte Begijnenstraat. Het doel is een gebied te creëren waar doorgaand autoverkeer wordt geweerd en waar een aangename woonomgeving ontstaat, met voldoende verblijfs- en rustplekken.



2. Zacht netwerk

Ontwikkelen van een fijnmazig netwerk van veilige en comfortabele routes voor voetgangers en fietsers, door nieuwe doorsteken en verbindingen te realiseren binnen het gebied.



3. Multimodaliteit

Het STOMP-principe toepassen door op strategische locaties overstapmogelijkheden tussen verschillende vervoerswijzen te verbeteren. Belangrijke knooppunten kunnen versterkt worden met kleinschalige 'hoppin'-punten, en gedeelde mobiliteitsvoorzieningen worden gestimuleerd.



4. Slim ruimtegebruik

De benodigde mobiliteitsinfrastructuur beperken door gebruik te maken van bestaande buurtparkings en gedeelde, gebundelde parkeervoorzieningen, waardoor ruimte efficiënter wordt ingezet.



5. Optimalisatie infrastructuur

De circulatie en beeldkwaliteit van de binnenstad herzien om zowel de functionele kwaliteit als de economische leefbaarheid van straten te verbeteren en de stedelijke beleving te versterken.

1.4 Economie

De stadsregio Turnhout beschikt over een gezamenlijke economische visie waarin onder andere het retailbeleid op elkaar werd afgestemd. Deze visie speelt in op de aantrekkingskracht van de regio, die ook bezoekers van buitenaf aantrekt, en vertrekt vanuit het principe van complementariteit in plaats van concurrentie.

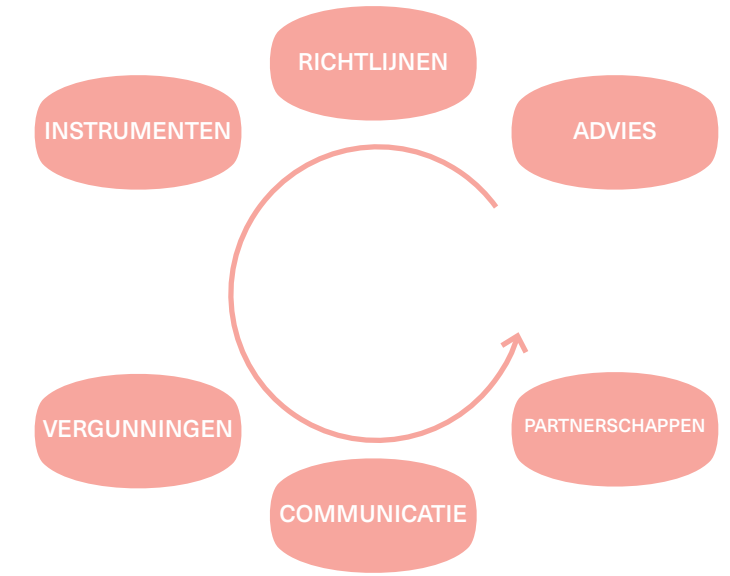
Elke gemeente benut haar specifieke eigenschappen, zodat het geheel sterker wordt. Tegelijkertijd richt de visie zich op het versterken en beschermen van de binnensteden, met als doel de lokale handel een boost te geven, nieuwe ondernemers aan te trekken en de juiste functies op de juiste plek te laten landen. Zo stemmen de vier gemeenten hun vergunningenbeleid op elkaar af.

Turnhout onderscheidt zich als economisch hart van de Kempen door de sterke wisselwerking tussen verschillende functies. Cultuur, toerisme en recreatie vullen er het winkelaanbod aan, waardoor beleving een belangrijke troef vormt.

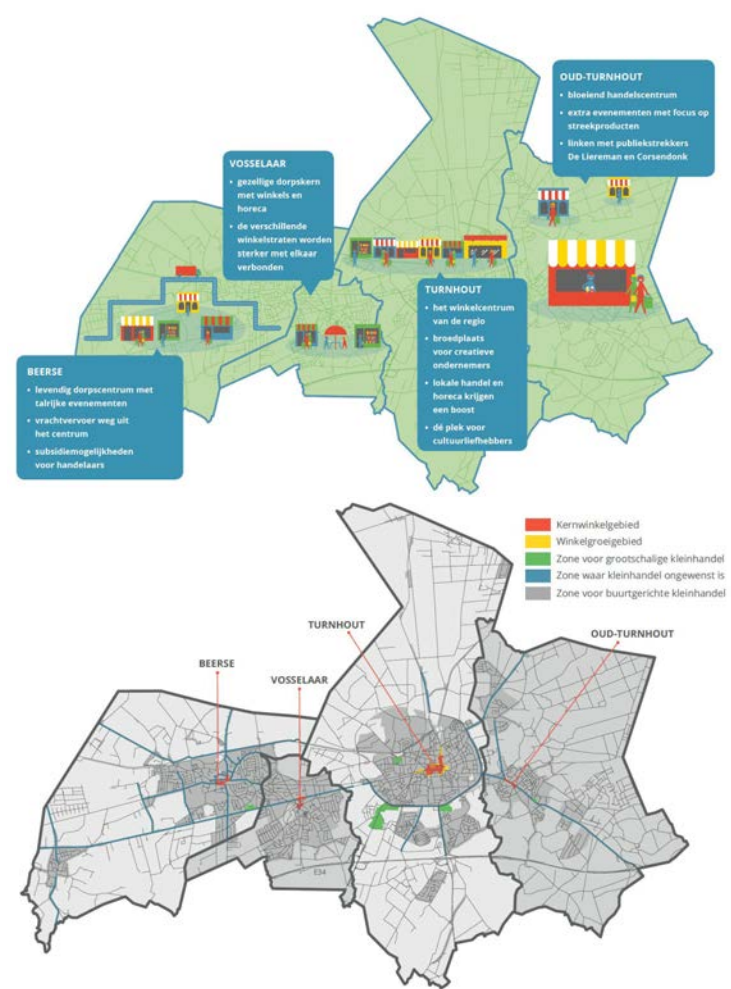
Toch kampt de stad, als vele andere steden, met een leegstandsprobleem. Vooral de Patersstraat, ooit de oudste winkelstraat van de stad, werd zwaar getroffen. Leegstand heeft gevolgen voor de beeldkwaliteit, sociale controle en veiligheid, en versterkt de perceptie van verloedering. Tegelijk bood dit aanleiding tot een nieuw statuut voor de Patersstraat als overgangszone, waar winkel- en woonfuncties vandaag evenwaardig zijn. Dit geeft ruimte om winkelpanden te herbestemmen, bijvoorbeeld naar woningen, en de straat op een flexibele manier te herdenken.

Het kernversterkend beleid van de stad is hierbij een belangrijk instrument. Dit beleid herdefinieert het kernwinkelgebied, de groeizones en uitloopzones en formuleert duidelijke richtlijnen voor vergunningen. Het voorziet ook nieuwe beleidsinstrumenten, stimuleert samenwerking met ondernemersverenigingen en ondersteunt eigenaars van leegstaande panden met proactieve communicatie en architecturaal advies.

Dit beleid met bijhorende instrumenten wordt elke legislatuur geëvalueerd of bijgesteld.



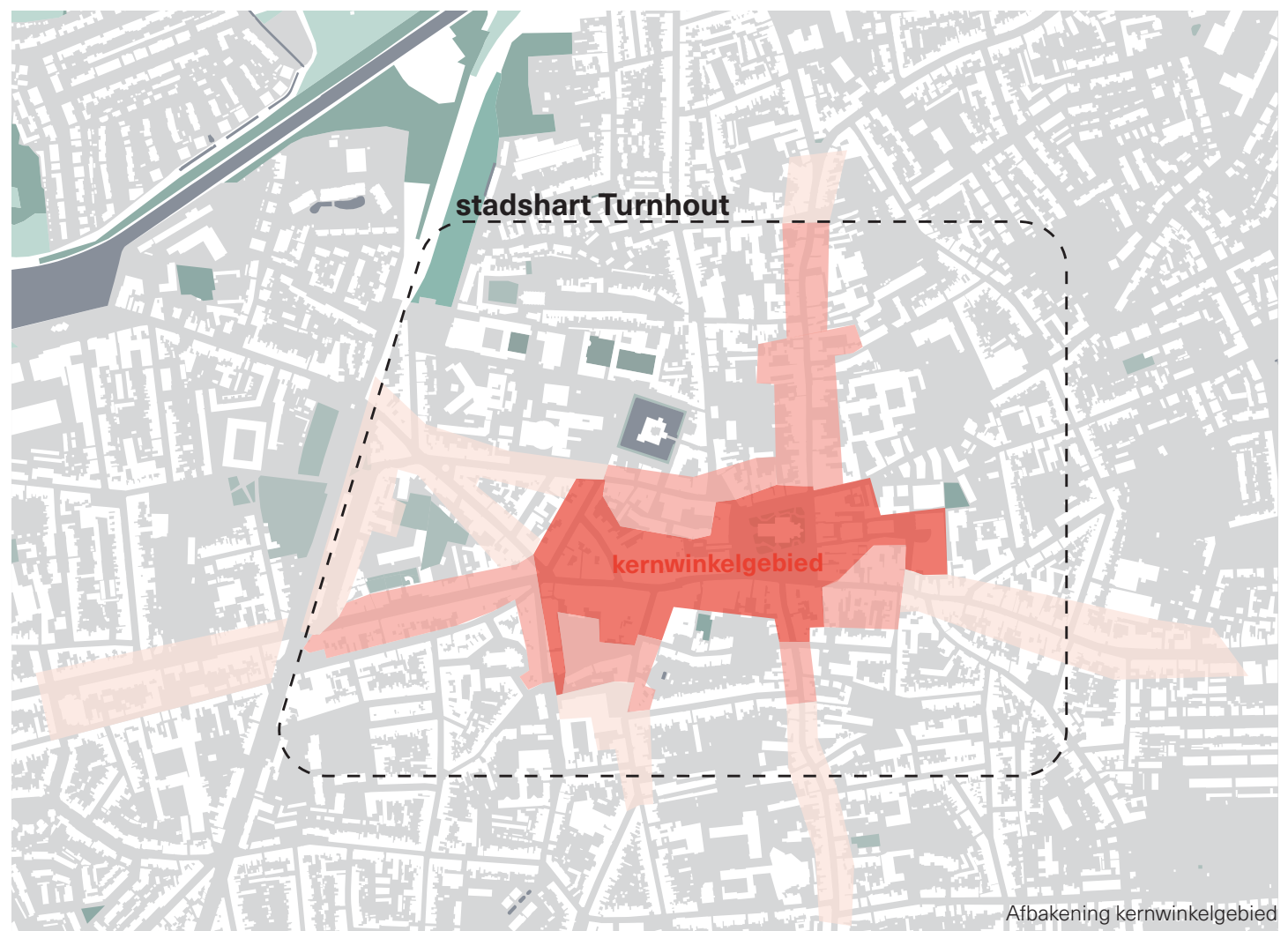
Instrumenten kernversterkend beleid



Visie detailhandel stadsregio 2018



- Vlaamse inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen
- Stedelijk leegstandsregister
- Vlaamse inventaris leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimte
- Stedelijk register onveilige gebouwen



Afbakening kernwinkelgebied

De economische vernieuwing gaat verder dan beleid alleen. Via het project Veerkrachtig Stadshart zet Turnhout in op een ingrijpende opwaardering van de oost-west as. Deze as verbindt belangrijke stadsprojecten zoals Turnova en Niefhout en wordt heraangelegd met aandacht voor verkeersveiligheid, leefkwaliteit, vergroening en sociale cohesie.

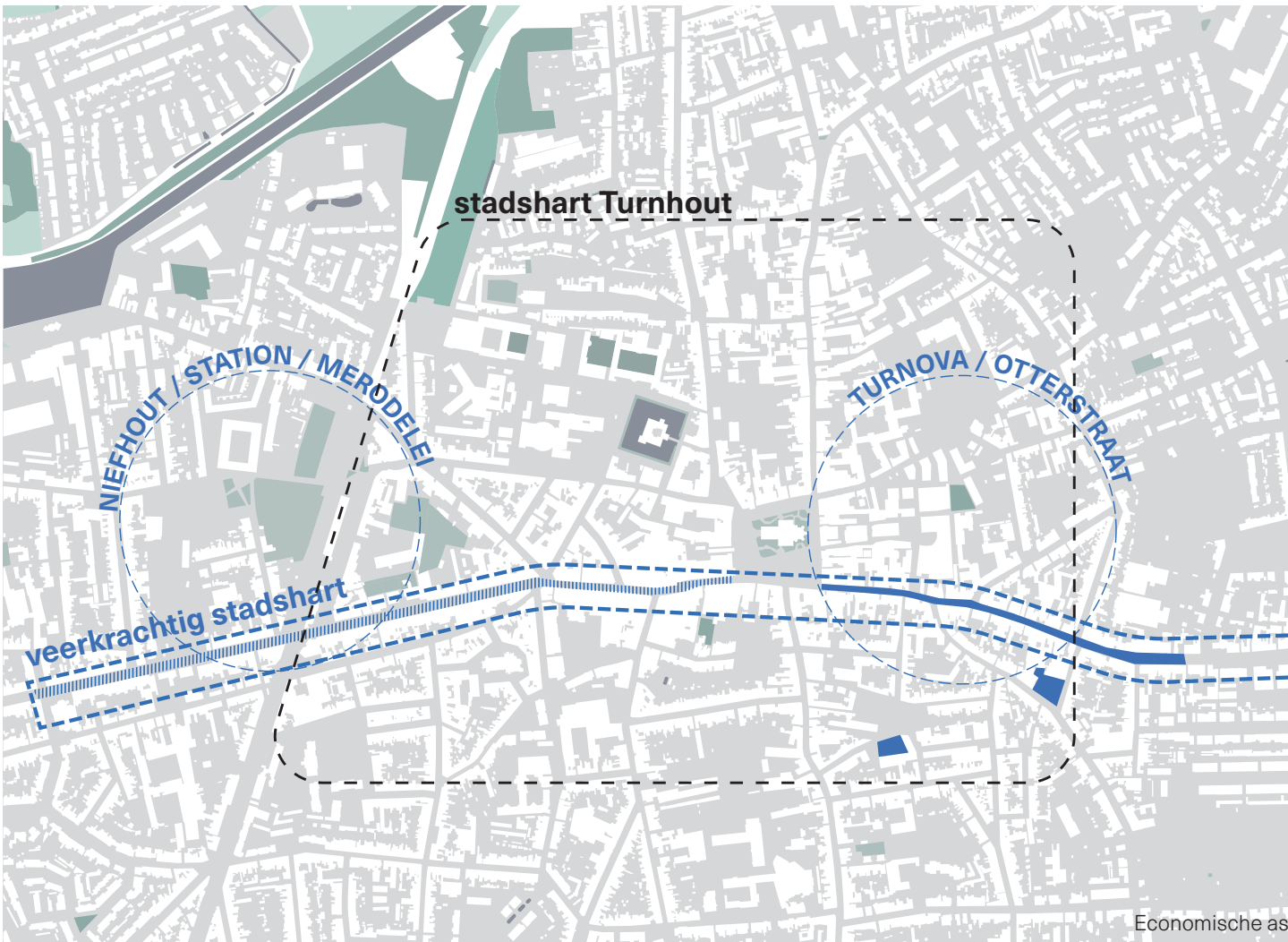
De heraanleg van straten zoals de Otterstraat en Merodelei en de bouw van twee nieuwe buurthuizen versterken niet enkel de beeldkwaliteit, maar ook het sociaal weefsel. Deze impulsen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad en vormen een fundament voor de verdere economische ontwikkeling.



Heraanleg Otterstraat



Museumtuin speelkaartenmuseum



Toch blijven de uitdagingen groot. Turnhout telt bovengemiddeld veel handelspanden, maar ook een hoog leegstandspercentage door een overaanbod. De stad wordt nog steeds beschouwd als dé winkelkern van de Kempen, maar kent relatief weinig horeca en diensten in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde. De kantorenmarkt heeft het moeilijk, al wordt met projecten als Niefhout ingezet op nieuwe kantoorruimte en coworkingconcepten. De tewerkstellingsbasis blijft wel sterk: meer dan 30.000 arbeidsplaatsen, voornamelijk in commerciële en niet-commerciële dienstverlening, aangevuld met een nog steeds aanzienlijke industriële tewerkstelling op de bedrijventerreinen. Een belangrijk speerpunt is het ondersteunen van lokaal ondernemerschap. Initiatieven zoals het winkelincubatiecentrum The Box bieden ruimte voor starters, terwijl samenwerking met verenigingen zoals OST (Ondernemend Stadshart Turnhout), HOT (Horeca Ondernemers Turnhout) en UNIZO zorgt voor versterking van de lokale economie. Daarnaast neemt de stad ook maatregelen om de beeldkwaliteit en leefbaarheid te beschermen, onder meer door bepaalde types van uitbatingen te temporiseren en renovatie- en herbestemmingspremies in te zetten.

Naast het formele economische beleid groeit de aandacht voor alternatieve vormen van ondernemen. Pop-ups, deelwinkels, tijdelijke invullingen, buurtwinkelconcepten en kleinschalige productie worden meer en meer gezien als waardevolle aanvullingen. Deze initiatieven, vaak bottom-up ontstaan, combineren economische activiteit met sociale en maatschappelijke functies. Ze passen goed binnen stedelijke kernen door hun beperkte mobiliteits- en logistieke belasting en versterken de korte-keten economie. Mits kwaliteitsvolle ondersteuning en begeleiding kunnen ze bijdragen aan een nieuwe, sociaal-duurzame economische dynamiek. Voor de projectsite 'Grooten Singel' opent dit perspectieven. De leegstaande panden langs de Patersstraat kunnen benut worden als impulsruimte voor lokaal ondernemerschap, bijvoorbeeld via projectoproepen tegen betaalbare prijzen. Ook andere vormen van invulling zijn denkbaar, zoals kleinschalige productie of dienstverlening, die opnieuw activiteit naar het centrum brengen. Belangrijk is hierbij het behoud van een gemengd karakter: flexibele handelsruimten kunnen, indien niet ingevuld als detailhandel, ook gebruikt worden voor diensten of kantoren, op voorwaarde dat er voldoende animatie en dynamiek verzekerd blijft.



Broei Gent



De Potterij Mechelen



De Hoorn Leuven



Project Mest Mechelen



Impact Factory Mechelen



Stadsmakersfonds



Studio start Antwerpen

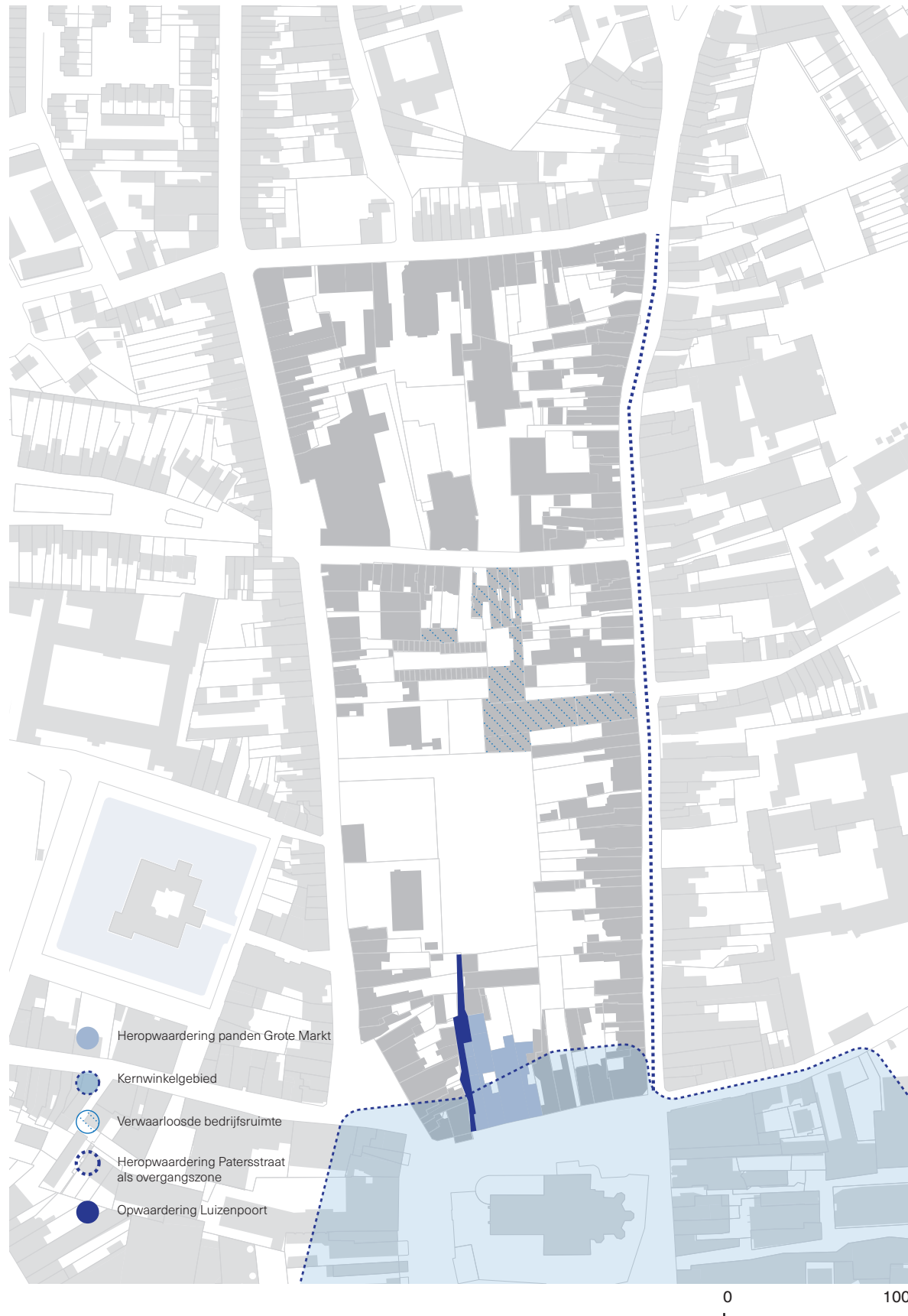


Le Bon Turnhout



De Republiek Brugge

ECONOMIE



SUCCESSFACTOREN



1. Economische identiteit stadsregio

Het verder versterken van de wisselwerking tussen economie en andere domeinen, zoals cultuur, toerisme en recreatie. Inzetten op belevingseconomie met een divers aanbod aan functies op strategisch geschikte locaties.



2. Alternatieve modellen

Het op zoek gaan naar nieuwe partnerschappen en samenwerkingsmodellen aan de hand van alternatieve financierings- en organisatiestructuren. Hierbij ligt de focus op circulaire ecosystemen die ook een maatschappelijke meerwaarde bieden.



3. Lokale noden en wensen

Het bieden van ruimte voor buurtgerichte handel en horeca, waarbij het principe van aanvullend in plaats van concurrerend wordt toegepast. Zo kan het aanbod afgestemd worden op de juiste bedieningsschaal en lokale behoeften.



4. Inspelen op leegstandsproblematiek

Het toepassen van kernversterkende beleidsprincipes en het experimenteren met alternatieve oplossingen, zoals tijdelijke initiatieven die kunnen uitgroeien tot duurzame, permanente functies.



5. Aantrekkelijkheid verhogen

Het creëren van nieuwe impulsen op vlak van programma en infrastructuur om de stedelijke aantrekkingskracht te versterken. Dit omvat onder meer het heraanleggen van het publieke domein afgestemd op de omgeving en binnen een duidelijk mobiliteitskader. Daarnaast is het essentieel initiatiefnemers, starters en groeiers actief te begeleiden en het collectieve geheugen rond het projectgebied te versterken via nieuwe publieke routes en ontmoetingsplekken.

1.5 Cultuur & toerisme

Turnhout onderscheidt zich door zijn rijke historische karakter, waardevolle architectuur en een breed aanbod aan culturele entiteiten en opleidingen. Deze combinatie vormt een belangrijke voedingsbodem voor talent en creativiteit en heeft bijgedragen aan de erkenning van Turnhout als Vlaamse cultuurstad in 2012. Het historisch patrimonium – zoals Taxandria, het Begijnhof en het Speelkaartenmuseum – vormt samen met hedendaagse initiatieven een krachtig ecosysteem van culturele spelers. Dit ecosysteem kenmerkt zich door de nabijheid van uiteenlopende disciplines en korte mentale afstanden, waardoor samenwerking en kruisbestuiving tussen kunstenaars en instellingen bevorderd wordt. Een kernvraag blijft het behoud en de versterking van dit ecosysteem.

Het verdwijnen van sleutelposities kan het geheel doen instorten, waardoor gerichte faciliteiten, verbeterde infrastructuur en verhoogde zichtbaarheid cruciaal zijn. Projecten zoals de heraanleg van de Grote Markt, de museumtuin bij het Speelkaartenmuseum, de komst van MOOOV, de vernieuwing van het Begijnhof en de uitbreiding van het Taxandriamuseum vormen concrete voorbeelden van investeringen die het ecosysteem ondersteunen en de belevingswaarde van de stad verhogen.

Het culturele aanbod in Turnhout kan conceptueel worden gekoppeld aan een noord-zuid-as, die belangrijke locaties zoals het speelkaartenmuseum, de Grote Markt, De Warande en het Begijnhof met elkaar verbindt.

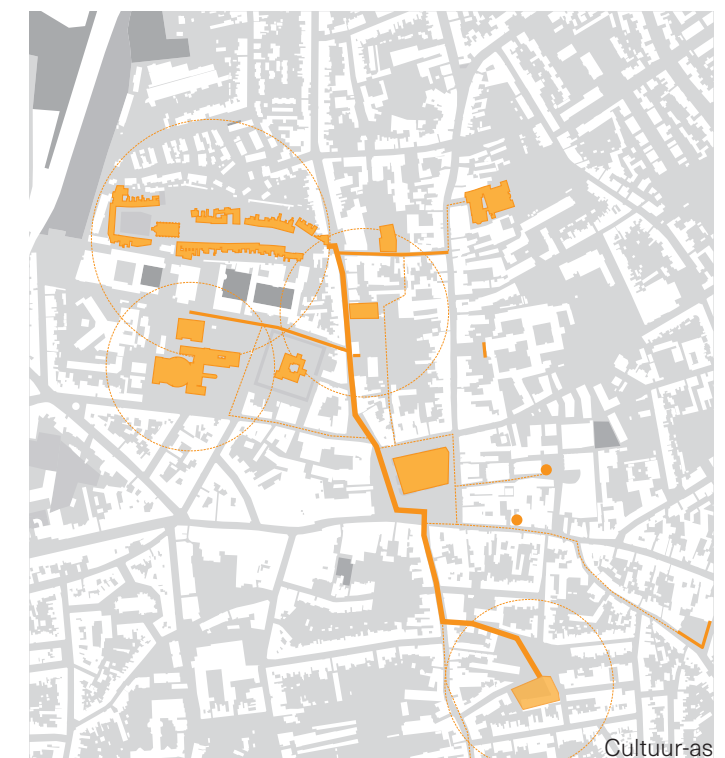
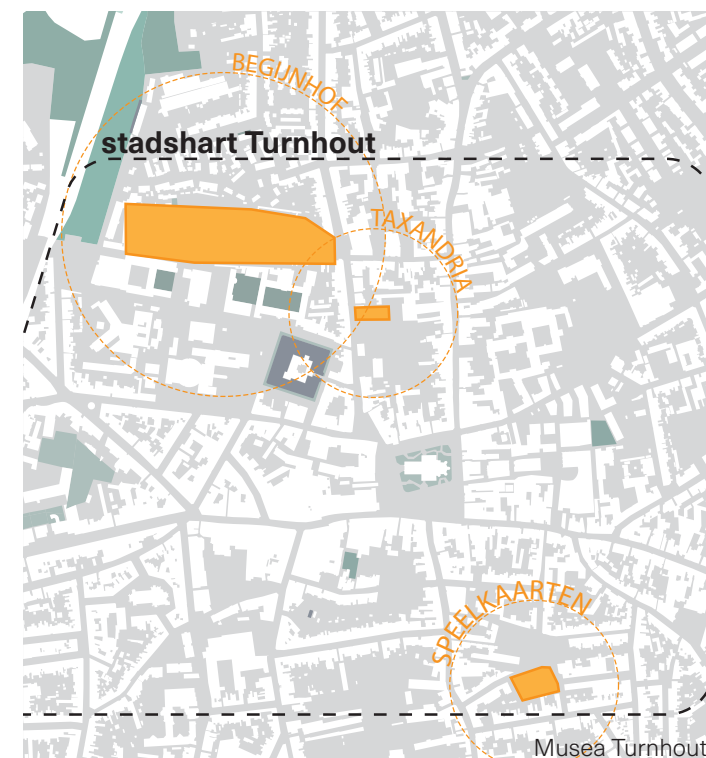
Deze as kan onderdeel worden van stadswandelingen en toeristische routes, waardoor cultuur in het stadsbeeld zichtbaarder en beleefbaarder wordt. De afwisseling van rustige en levendige plekken, van museumtuinen tot evenementenpleinen, kan hierbij benut worden om de identiteit van de openbare ruimte te versterken. Hierbij kan het bouwblok rond het Taxandriamuseum een rol spelen door de aansluiting op de tuin van Taxandria te optimaliseren en de verbinding tussen de culturele hotspots te versterken. Daarnaast komt de vraag van extra infrastructuur en een verbreding van museumactiviteiten aan bod. Wat kansen biedt om het culturele ecosysteem te versterken. Denk aan onderzoek, educatie, experimenten en publieksparticipatie. Dit kan gekoppeld worden aan scholen, verenigingen en andere culturele organisaties in de buurt, waardoor domeinoverschrijdende samenwerkingen ontstaan. Bovendien kan de integratie van groene, multifunctionele buitenruimtes de beleving verder verhogen en nieuwe vormen van ontmoeting en creatie mogelijk maken.

Turnhout kent daarnaast een informele culturele onderstroom die organisch vanuit de bevolking ontstaat, zoals pop-ups, tijdelijke tentoonstellingen en alternatieve kunsteninitiatieven. Deze bottom-up cultuur heeft een belangrijke impact op leefbaarheid en sociale cohesie, maar wordt vaak verdrongen door de formele structuren. Het is van belang om dit alternatieve culturele aanbod in het stedelijk weefsel te integreren, zodat domeinoverschrijdende samenwerkingen en experimenten kunnen plaatsvinden, zonder de bestaande culturele infrastructuur te verdringen. Het concept van 'permanente tijdelijkheid' kan hier een antwoord bieden: flexibele, multifunctionele ruimtes die inspelen op de snel evoluerende maatschappelijke behoeften en verschillende gebruikers tijdelijk ruimte bieden.

Het project 'Grooten Singel' biedt de mogelijkheid om leegstaande panden tijdelijk in te vullen met culturele en sociale initiatieven, zoals evenementen, broedplaatsen en experimenten. Zo kan het culturele ecosysteem van Turnhout versterkt worden, zonder het bestaande aanbod te verdringen, en kan de site bijdragen aan een verhoogde ontsluiting van het Taxandriamuseum en andere culturele hotspots.



Overzicht cultuur in de stad



CULTUUR



SUCCESSFACTOREN



1. Duurzame culturele partnerschappen

Het stimuleren van langdurige samenwerkingen en interactie tussen formele en informele culturele spelers. Door clustering en verhoogde zichtbaarheid ontstaat een sterker cultureel netwerk, waarbij het principe van aanvullend in plaats van concurrerend centraal staat.



2. Cultureel toeristische as

Het met elkaar verbinden van belangrijke culturele hotspots in de stad en deze denkbeeldige as zichtbaar en voelbaar maken. Dit kan door middel van aangepaste inrichting van de publieke ruimte, een passend mobiliteitsconcept en het verankeren van relevante programma's en functies bij toekomstige ingrepen langs deze as.



3. Permanente tijdelijkheid

Het bieden van ruimte voor experimentele en tijdelijke initiatieven die kunnen uitgroeien tot gedragen permanente functies. Dit principe creëert dynamiek en versterkt het sociaal-maatschappelijk netwerk. Laagdrempelige en spontane initiatieven krijgen hierbij bewust een plaats.



4. Culturele onderstroom

Het bieden van ondersteuning aan alternatieve, vaak informele initiatieven die organisch ontstaan en bijdragen aan een levendig stadshart. Deze culturele onderstroom zorgt voor diversiteit en dynamiek binnen het stedelijk weefsel.



5. Visie en integratie Taxandria

Het uitwerken van een programmatische en ruimtelijke uitbreidingsvisie voor het Taxandriamuseum, met nadruk op verhoogde zichtbaarheid en toegankelijkheid van zowel het gebouw als de tuin. Het museumcomplex moet kwalitatief geïntegreerd worden binnen het bouwblok, zonder zijn eigenheid en historische identiteit te verliezen.

1.6 Sociaal-maatschappelijk

Uit de omgevingsanalyse (2018) komen enkele belangrijke sociaal-maatschappelijke tendensen naar voren die richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de stad en specifiek voor het projectgebied. Turnhout wordt steeds diverser en drukker, met een groeiende vergrijzing en veranderende gezinssamenstellingen. Het aantal alleenstaande ouderen neemt toe, terwijl ook de bevolkingsdichtheid in het centrum stijgt. Deze evolutie zorgt voor meer druk op het sociaal weefsel, op de publieke ruimte en op de zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Hoewel de criminaliteitscijfers lager liggen dan het gemiddelde van de centrumsteden, blijft het onveiligheidsgevoel opvallend hoog, vooral bij senioren. Dit wijst op een nood aan kwalitatieve, toegankelijke en inclusieve publieke ruimte waar mensen zich veilig en thuis voelen. Daarbij spelen sociale cohesie en gemeenschapsinfrastructuur een cruciale rol.

Turnhoutscoort sterk op vlak van sociale economie en het aantal tewerkstellingsplaatsen, maar de sociale integratie in het centrum blijft beperkt. Het aanbod van verenigingen en instellingen blijft vaak steken in klassieke vormen en sluit onvoldoende aan bij de veranderende demografie en diversiteit. Taalbarrières en verschillen in culturele achtergrond bemoeilijken soms de verbinding, hoewel er een stijgende openheid is tegenover andere culturen.

Op vlak van voorzieningen vallen enkele pijnpunten op. Zo blijft de kinderopvang onder het Vlaamse gemiddelde en is er nood aan flexibele oplossingen voor gezinnen zonder sociaal vangnet.

Voor senioren zijn er meer woonzorgplaatsen bijgekomen, maar de toegankelijkheid van lokale dienstencentra blijft laag.

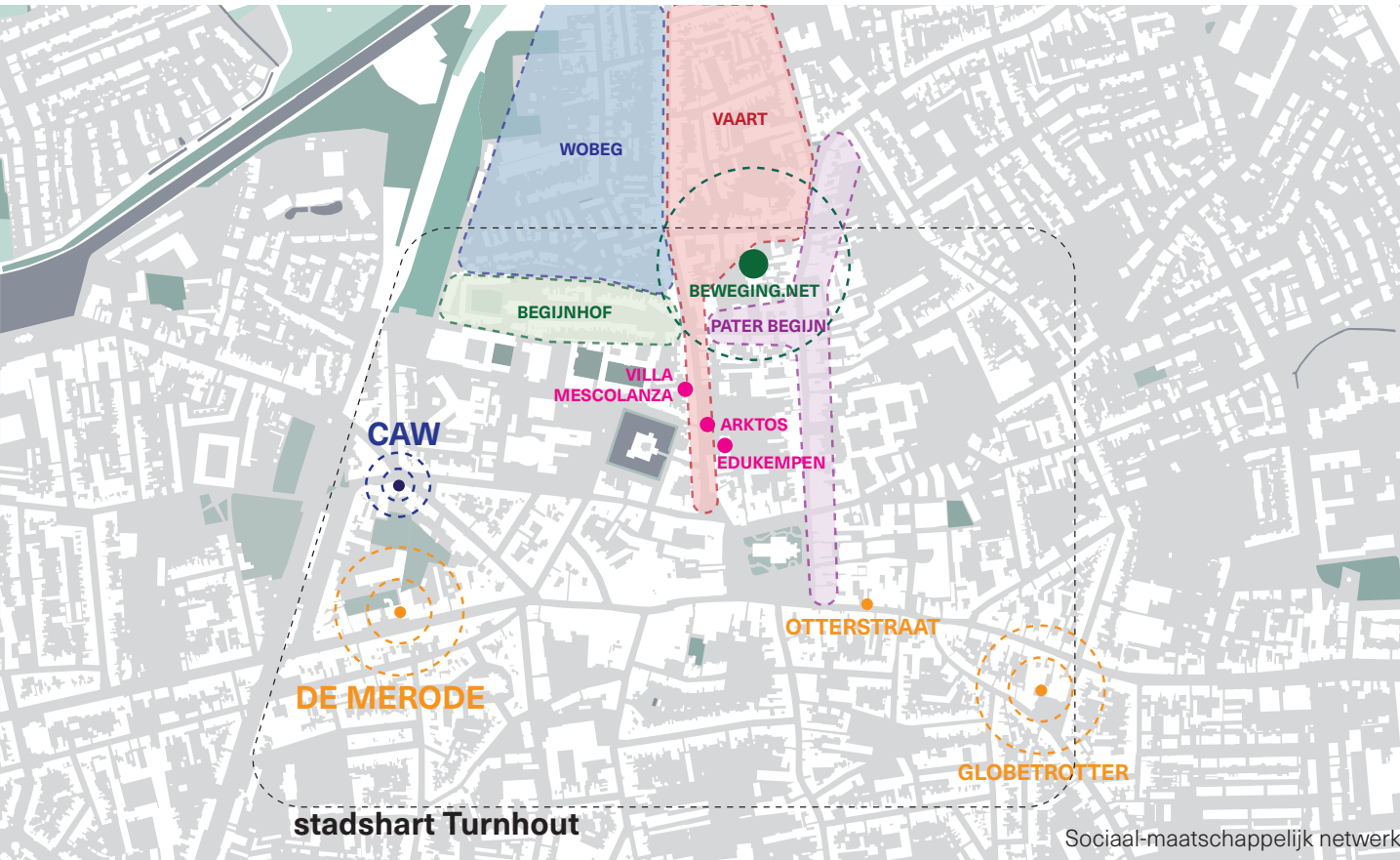
Tegelijkertijd heeft Turnhout troeven. De stad is koploper in nabijheid tot groenvoorzieningen en kent een groot aanbod aan sportinfrastructuur, al vertaalt dit zich nog onvoldoende in gebruik en tevredenheid. Deze infrastructuur kan beter worden afgestemd op de werkelijke noden.

De vraag is hoe we met sociaal duurzame stadsontwikkeling kunnen inspelen op deze uitdagingen. Het antwoord ligt zowel in het proces als in het resultaat. Een hechter sociaal weefsel ontstaat door ontmoeting, interactie en samenwerking te stimuleren, en door verbindingen te leggen tussen verenigingen, organisaties en bewoners.

Gedeelde ruimtes en voorzieningen kunnen win-winsituaties creëren en leegstaande panden of open ruimtes kunnen tijdelijk worden ingezet voor activiteiten, experimenten of gemeenschapsprojecten.

Initiatieven zoals buurtcoaches, buurthuizen of gemeenschappelijke ontmoetingsplekken kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Voor de site zou het zinvol kunnen zijn om een buurtcoach of buurtmanager aan te stellen die niet alleen verantwoordelijk is voor het beheer, maar ook voor het organiseren van activiteiten en het betrekken van lokale spelers. Bestaande organisaties zoals Villa Mescolanza, Arktos of beweging.net kunnen hierin opgenomen worden. Een buurt- of wijkraad kan hierbij zorgen voor draagvlak en inspraak vanuit de gemeenschap, waarbij een bottom-up aanpak centraal staat.



Sociaal-maatschappelijke dynamieken worden sterk beïnvloed door de ruimtelijke context. De inrichting van gebouwen, pleinen en publieke ruimte heeft een directe impact op hoe mensen samenleven en elkaar ontmoeten.

Daarom moet er veel aandacht gaan naar de kwaliteit en inclusiviteit van de publieke ruimte: voldoende zitgelegenheden, veilige en goed ontsloten routes, afwisseling tussen rustige en levendige plekken, en voorzieningen zoals sanitair en afvalbeheer. Ontwerpen moeten inspelen op divers gebruik: van jeugd tot senioren, van spel tot rust, van informeel samenzijn tot georganiseerde evenementen.

Concepten uit CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design), zoals natuurlijke surveillance, toegangscontrole en goed onderhoud, kunnen bijdragen aan een veilig en positief gebruik van de ruimte. Ook multifunctionaliteit en gedeeld gebruik moeten gestimuleerd worden, zodat infrastructuur niet enkel door één doelgroep of op één manier benut wordt.

Concrete ruimtenoden die uit de gesprekken naar voren kwamen zijn onder meer natuurlijke speelplekken, waterpartijen, een openluchtlocatie voor voorstellingen en overdekte buitenruimtes die bescherming bieden tegen zon en regen. Voorbeelden zoals Park Spoor Noord of De Schorre tonen aan hoe dergelijke plekken kunnen bijdragen aan een sterke sociale dynamiek.

Met de ontwikkeling van dit bouwblok kunnen niet alle maatschappelijke uitdagingen van Turnhout worden opgelost. Toch biedt de site kansen om als hefboom te fungeren voor een sterker sociaal weefsel. Door infrastructuur slim in te zetten, tijdelijke invullingen toe te laten, samenwerking tussen verenigingen te stimuleren en een inclusieve publieke ruimte te creëren, kan de site bijdragen aan ontmoeting, cohesie en veiligheid. Op die manier wordt het project niet enkel een fysieke ingreep, maar ook een sociaal-maatschappelijke motor die Turnhout veerkrachtiger en toekomstbestendiger maakt.

Volgende referentieprojecten tonen hoe ruimtelijke strategieën het sociale weefsel in de stad kunnen versterken. Op de Standaertsite werd een nieuwe groene doorgang in een bouwblok gerealiseerd, gekoppeld aan gemeenschapsinfrastructuur, om het lokale sociaal netwerk te bevorderen. In Antwerpen werd bij het Munthof vooral ingezet op een kwaliteitsvolle overgang tussen private en publieke ruimte die sociale interactie stimuleert. Het Apolloplein in Berchem illustreert hoe een toegankelijke publieke ruimte gedeeld gebruik kan aanmoedigen. De Sint-Mettetuin in Mechelen ten slotte legt de nadruk op sociale controle en netheid in de open ruimte, met als doel een rustige plek te creëren die aantrekkelijk is voor alle leeftijdsgroepen.

Dit soort strategieën dienen steeds aan de basis te liggen van ontwerpkeuzes voor het strategisch gelegen bouwblok van de 'Grooten Singel'.



Zilverroutes senioren



Standaertsite - Gent



Munthof Antwerpen



Apolloplein Berchem



Sint-Mettetuin Mechelen
48

SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK



SUCCESSFACTOREN



1. Alternatieve beheers- en gemeenschapsmodellen

Het stimuleren van collectieve beheersvormen waarbij medeverantwoordelijkheid wordt versterkt. Brugfiguren zoals buurtcoaches of wijkregisseurs spelen een centrale rol in het faciliteren van samenwerking en synergie tussen verschillende partners en bewoners.



2. Sociale inclusiviteit

Het creëren van een sociaal project dat ruimte biedt voor diversiteit en meervoudig gebruik. De plek moet toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen en functies, zodat een brede maatschappelijke participatie mogelijk wordt.



3. Ruimtelijke inclusiviteit

Het waarborgen van sociale controle en veiligheid, gecombineerd met een gevoel van transparantie en rust. Elke publieke en semi-publieke ruimte dient een volwaardige verblijfsfunctie te hebben, waarin bewoners zich veilig en welkom voelen.



4. Versterken gemeenschaps-infrastructuur

Het inzetten op ruimten die tegemoetkomen aan lokale noden en het stimuleren van interactie en kruisbestuiving tussen gebruikers. Complementariteit tussen functies en voorzieningen verhoogt de efficiëntie en maatschappelijke meerwaarde van de infrastructuur.



5. Een hoge verwevenheid

Het bevorderen van een mix aan functies, programma's en bouwtypologieën. Variatie in dichtheden en woontypologieën, gecombineerd met kwalitatieve publieke ruimte, draagt bij aan een levendig, divers en sociaal verbonden stedelijk weefsel.

1.7 Morfologie

De morfologie van Turnhout kenmerkt zich door een wisselwerking tussen kleine straten en grote open plekken, waarbij iconische gebouwen zoals de Sint-Pieterskerk en het kasteel referentiepunten vormen in het stedelijk weefsel. Het straatbeeld is zeer divers, met variatie in schaal, architecturale stijl, materiaal, kleur en dakvorm. Dit zorgt voor een levendig en speels karakter dat door bewoners positief wordt ervaren.

De stad staat voor een complexe verdichtings- en vernieuwingsopgave. Kwalitatieve densificatie moet de leefbaarheid, verblijfs- en werkkwaliteit verhogen. Een uitdaging hierbij is dat wonen steeds meer ruimte inneemt waardoor economische activiteiten en groene ruimtes worden verdrongen.

Bedrijfsgebouwen en winkels worden omgezet naar woonfuncties, wat de stedelijke dynamiek bedreigt. Woonuitbreiding is alleen wenselijk wanneer deze gepaard gaat met voldoende open ruimte, voorzieningen en economische mogelijkheden, zodat de stad aantrekkelijk blijft om te werken, te winkelen en te verblijven.

Om dit te realiseren, ligt de eerste opportuniteit in het optimaliseren van het bestaande weefsel. Veel binnengebieden zijn momenteel volgebouwd met garageboxen, loodsen of andere uitbouwen die weinig stedelijke waarde hebben. Door deze ruimten te herstructureren en te openen, kunnen nieuwe functies zoals groen, werkplaatsen, gemeenschapsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen worden geïntegreerd. Dit vraagt om een transparant en sturend beleid, gebaseerd op een kwaliteitsvolle visie die de identiteit van Turnhout respecteert.

De variatie in schaal van het stedelijk weefsel biedt kansen bij verdichting en vernieuwing: kleine ruimtes behouden hun intieme karakter, terwijl grote binnengebieden flexibiliteit bieden voor multifunctioneel gebruik. Een correcte verhouding tussen bebouwing en open ruimte, tussen wonen, werken, economische functies en groenvoorzieningen, is cruciaal om de stedelijke leefbaarheid te behouden en te versterken.

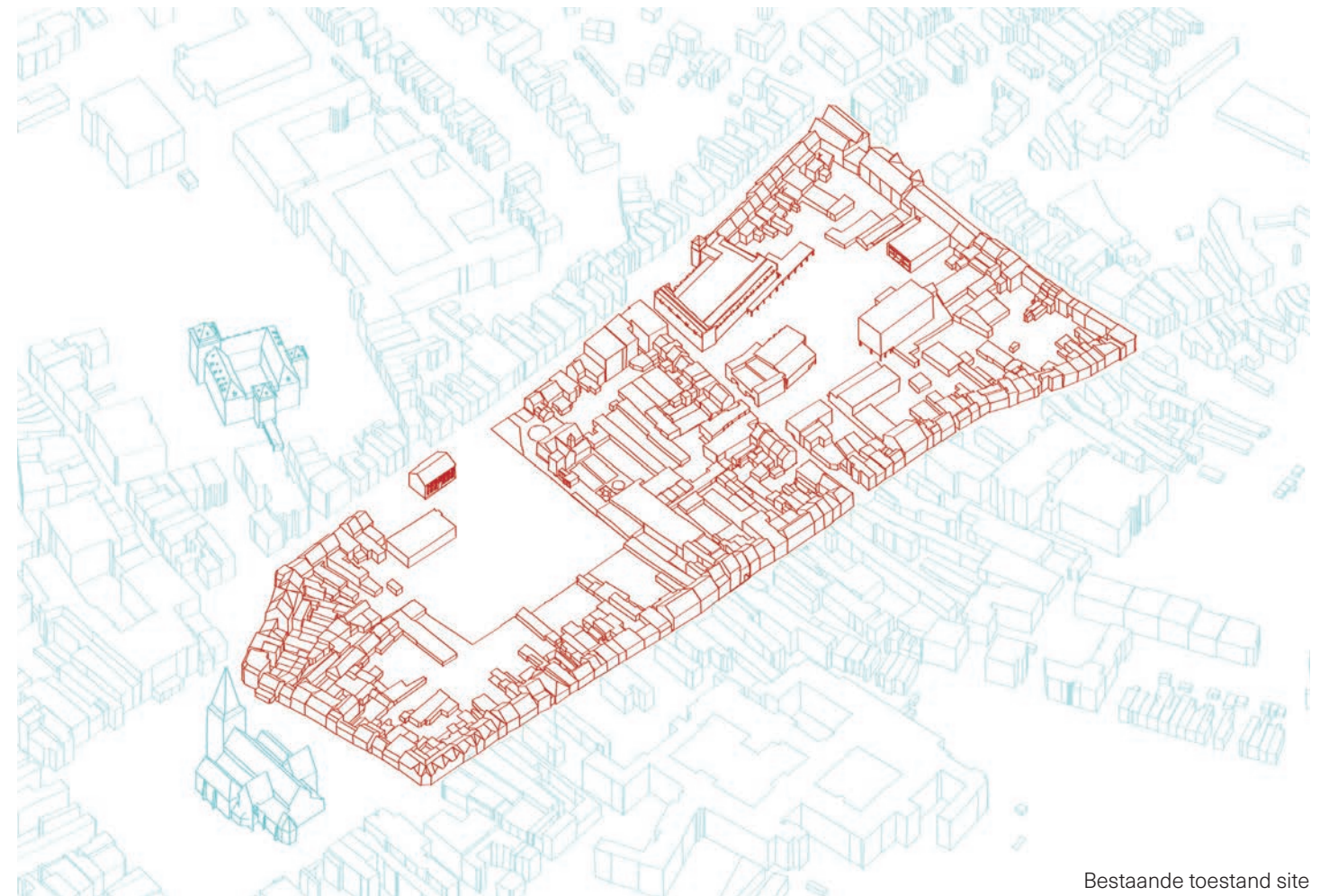
Samengevat biedt de morfologie van Turnhout zowel uitdagingen als opportuniteiten. Het stedelijk weefsel kan kwalitatief worden versterkt door woonuitbreiding te koppelen aan groene en publieke ruimte, door economische functies te behouden en door storende elementen in bouwblokken te herstructureren. Zo kan de historische identiteit, de diversiteit in architectuur en de balans tussen grote en kleine schaal behouden blijven, terwijl de stad klaar wordt gemaakt voor toekomstige verdichting en multifunctioneel gebruik.



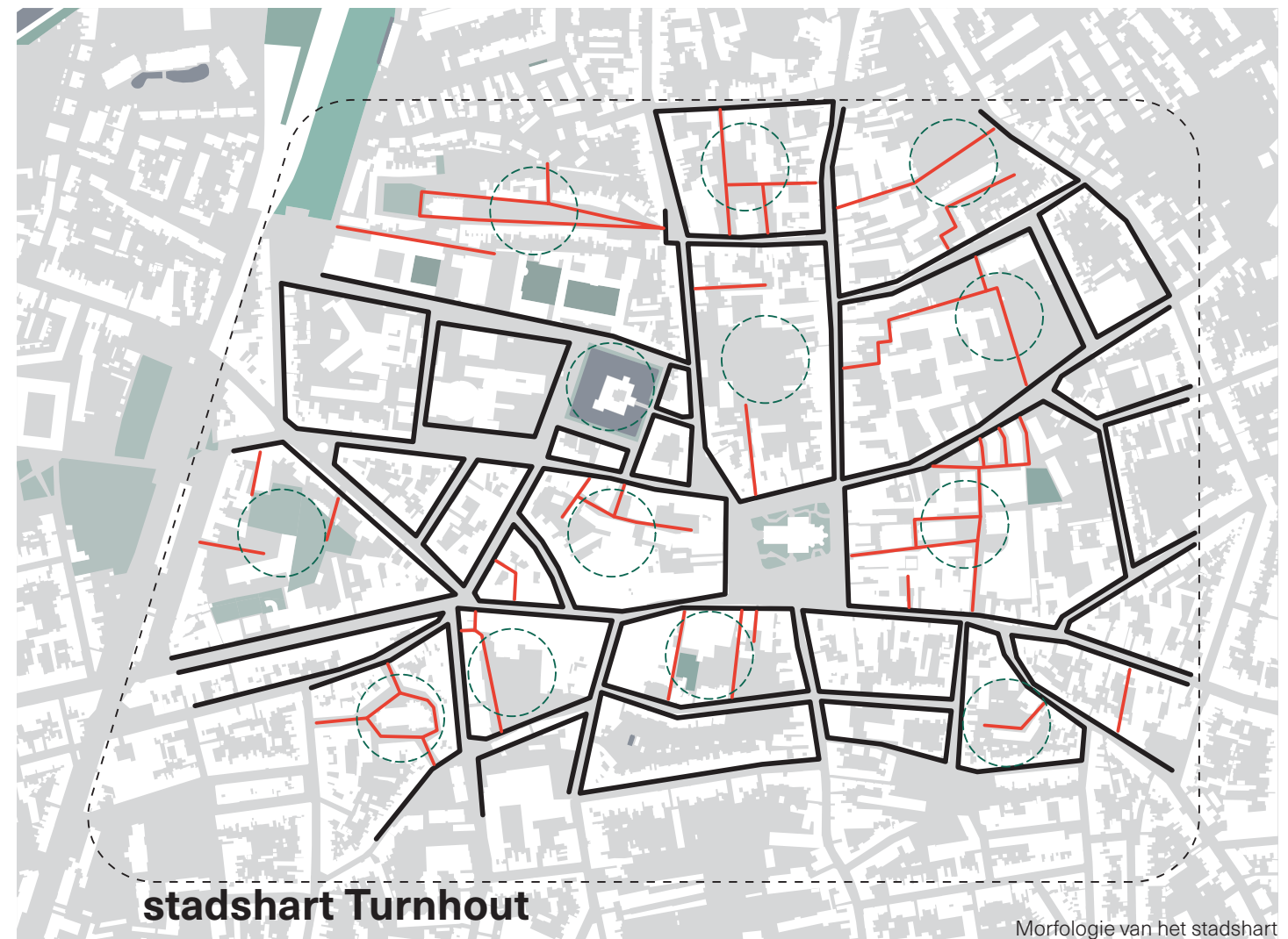
Kleine schaal - Luizenpoort



Grote schaal - binnengebied



Bestaande toestand site



stadshart Turnhout

Morfologie van het stadshart

MORFOLOGIE



SUCCESSFACTOREN



1. Versterken morfologische identiteit

Het inzetten van actieve en gedetailleerde gevels om interactie op gelijkvloersniveau te stimuleren en sociale controle te bevorderen. Privacy waar nodig en openheid waar mogelijk. Stedelijke diversiteit van dansende daken, diverse texturen en kleuren voortzetten.



2. Stedenbouwkundige harmonie

Het evenwichtig afstemmen van bouwhoogte, breedte en massa. Dit zorgt voor een visueel evenwichtige omgeving. Beeldbepalende elementen worden bewust geaccentueerd om herkenbaarheid en oriëntatie te ondersteunen.



3. Correcte verweving

Het verdelen van de functies volgens de vuistregel van ongeveer 1/3. Dit garandeert een evenwicht tussen wonen, werken en voorzieningen. Het ontwerp waarborgt voldoende flexibiliteit om toekomstige aanpassingen mogelijk te maken.



4. Binnengebieden specifiek inzetten

Het benutten van binnengebieden voor kwetsbare stedelijke functies (functies die vaker uit de binnensteden verdwijnen) en collectieve voorzieningen, waardoor ze bijdragen aan de sociale en functionele meerwaarde van het bouwblok.



5. Stedenbouwkundige rand versterken en vernieuwen

Het inzetten op de vernieuwing van de bestaande stedenbouwkundige rand en verouderd woonpatrimonium van de binnenstad. Voldoende groenruimte als voorwaarde voor het toevoegen van woonfuncties.



6. Publiek domein als sturend element

Het doelgericht ontwerpen van publieke ruimtes, met een evenwicht tussen formele en informele zones die uitnodigen tot verblijven, ontmoeten en recreëren.



7. Optimaliseren van de bestaande ruimtelijke structuur

Het herstellen van de stedenbouwkundige zuiverheid van het bouwblok, met een evenwichtige verhouding tussen rand en kern, zodat efficiënt ruimtegebruik wordt gestimuleerd en gedeeld gebruik en multifunctionaliteit centraal staan.

1.8 Wonen

Turnhout kende tussen 2010 en 2024 een bovengemiddelde bevolkingsgroei vergeleken met provinciale en gewestelijke gemiddelden. Deze groei is in Turnhout-Centrum nog sterker, aangezien deze wijk ongeveer een derde van de totale bevolking van de stad huisvest. Prognoses geven aan dat het aantal inwoners naar verwachting zal stijgen tot 55.049 tegen 2040. De aangroei is voornamelijk toe te schrijven aan een positief migratiesaldo vanuit het buitenland, terwijl natuurlijke aangroei een minder grote rol speelt. Binnen Turnhout-Centrum is het aandeel van deze bevolkingsgroei significant.

Hoewel het inwonersaantal toeneemt, ligt de gemiddelde bevolkingsdichtheid in Turnhout nog steeds lager dan provinciale gemiddelden en lager dan in steden zoals Antwerpen, de randstad en Mechelen. De hoogste dichtheden worden waargenomen in het centrum, met iets lagere waarden aan de noordzijde van de binnenstad. Ondanks de vergrijzing blijft de bevolkingssamenstelling relatief jong. In Turnhout-Centrum zien we een duidelijke toename van kinderen en jongeren, terwijl het aandeel 65-plussers beperkter groeit. Tegelijkertijd is er sprake van een grote stedelijke diversiteit: 40,9% van de inwoners heeft een niet-Belgische herkomst, waarbij deze diversiteit in het centrum nog iets meer uitgesproken is, mede door de nabijheid van de Nederlandse grens.

De groei van het aantal huishoudens loopt iets achter op die van de bevolking, wat resulteert in een gemiddelde huishoudgrootte van 2,24 personen (vergelijkbaar met Antwerpen).

Ongeveer een derde van de huishoudens is geconcentreerd in Turnhout-Centrum, waar de gemiddelde huishoudgrootte 2,13 personen bedraagt. De grootste groeicijfers worden verwacht bij alleenstaanden en eenoudergezinnen, terwijl ook grote gezinnen met kinderen in aantal toenemen. Naar 2040 wordt een stijging van +37% van het aantal alleenstaanden verwacht. In het centrum vormen alleenstaanden circa 43% van de huishoudens, en bijna de helft van de alleenstaanden is 60-plus.

Turnhout kent een grootstedelijke samenstelling van huishoudens met een hoog aandeel huurders. In Turnhout-Centrum huurt bijna de helft van de huishoudens hun woning, voornamelijk appartementen, en een substantieel aandeel hiervan betreft alleenstaanden. De stad heeft een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen, vooral geconcentreerd in de zuidelijke wijken.

Qua sociaal-economische kenmerken heeft Turnhout, mede door de compacte kern en het beperkte grondgebied, een lager mediaan inkomen vergeleken met nabijgelegen gemeenten en andere kleine steden in de provincie.

Het aandeel inwoners dat recht heeft op een verhoogde tegemoetkoming in de ziekteverzekering is hoger, met de laagste inkomens en niet-werkende werkzoekenden geconcentreerd in de noord-zuid as van het centrum en de zuidelijke wijken. Hierdoor vinden we in Turnhout-Centrum ook de hoogste aandelen huishoudens met relatief hoge woonkosten en betaalmoeilijkheden. Desondanks blijft wonen in Turnhout relatief betaalbaar, zowel huren als kopen, zeker in vergelijking met omliggende gemeenten.

Het woningpark in Turnhout-Centrum is het oudste van de stad, met ongeveer een derde van de woningen daterend van vóór WOII. Dit gebied heeft het hoogste aandeel meergezinswoningen en gesloten woningbouw. Hoewel er een relatief hoge vernieuwingsdynamiek is, richten lopende nieuwbouwprojecten zoals Turnova en Niefhout zich vooral op het midden- en hogere segment.

Voor het project 'Grooten Singel' biedt deze context diverse kansen. Stadseigendommen kunnen ingezet worden als hefboom om kwalitatief en betaalbaar wonen te waarborgen, specifiek voor doelgroepen zoals alleenstaanden, eenoudergezinnen en grote gezinnen. De terreinen van Stad Turnhout in het zuidelijke blok en die van beweging.net in het noordelijke bouwblok bieden mogelijkheden om op sociaal en betaalbaar wonen in te zetten.

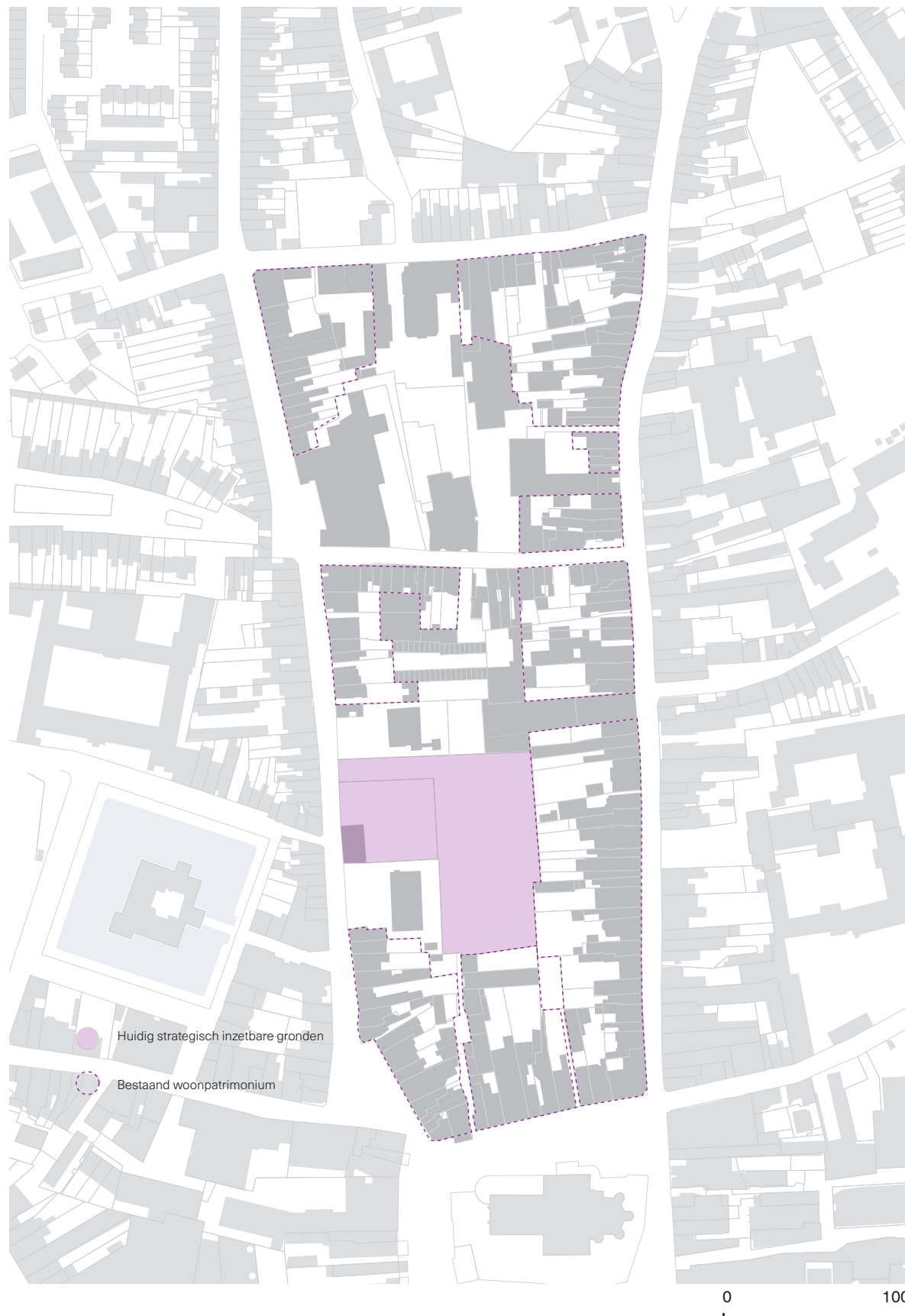
'De Grooten Singel' kan benaderd worden als stadsrenovatieproject, gericht op de vernieuwing van verouderd woonweefsel, vergelijkbaar met wijkcontracten in Brussel, eventueel gekoppeld aan een verhoogd premiestelsel dat eigenaars stimuleert tot renovatie zonder verhoging van huurprijzen.

Daarnaast kan er gekeken worden naar de site als mogelijk pilootproject om gezinsvriendelijk wonen in de binnenstad te voorzien. De woonprojecten dienen steeds bekeken te worden rekening houdend met de opportuniteiten van het kernversterkend beleid, voornamelijk langsheen de Patersstraat.

Door kwalitatief wonen te combineren met een versterking van de kernfunctie, kan 'De Grooten Singel' bijdragen aan een duurzaam, divers en sociaal inclusief stadswaefsel.

De komende investeringen en evoluties binnen het stadshart zullen een positieve impact hebben op de site. Het nieuwe circulatieplan zal zorgen voor een autoluwe omgeving, gecombineerd met potentiële nieuwe open ruimten en veilige speelplekken kan de site een ideale locatie vormen voor gezinsvriendelijke woonvormen in het centrum van de stad.

WONEN



SUCCESSFACTOREN



1. Groen en voorzieningen als voorwaarde

Het uitsluitend overwegen van nieuwe woonprojecten waar een kwalitatief aanbod aan publieke ruimte, groenvoorziening, mobiliteit, onderwijs en zorginfrastructuur gegarandeerd is of mee wordt ontwikkeld.



2. Wonen voor iedereen: inzetten op sociaal-ruimtelijke diversiteit

Het laten vertrekken van een inclusief woonbeleid vanuit de noden van diverse huishoudens: gezinnen met kinderen, alleenstaanden, ouderen, personen met een beperking, nieuwkomers. Differentiatie in woningtypologieën, huur- en koopaanbod, en publieke ruimte moet doelgericht worden ingezet.



3. Levensloopbestendig en toekomstgericht wonen

De stedelijke context vraagt om woningen die zich aanpassen aan veranderende levensfasen. Flexibele grondplannen, deelinfrastructuren en gemengde woon-werkfuncties versterken het potentieel voor levensloopbestendig wonen, zeker in goed ontsloten en centrale stadsdelen.



4. Collectiviteit als hefboom voor kwaliteit en betaalbaarheid

Het halen van kansen uit gemeenschappelijke woonvormen en collectieve voorzieningen (bv. gedeelde tuinen, wasplaatsen, mobiliteit) om de woningkwaliteit, sociale cohesie en betaalbaarheid te verhogen. Dergelijke modellen kunnen ook de druk op publieke ruimte verlagen.



5. Ontwikkelingen als motor voor wijkvernieuwing en patrimoniumversterking

Het versterken van de bestaande stadsstructuur via nieuwe woonontwikkelingen door onderbenutte gebouwen of gronden te activeren, erfgoed te integreren en investeringen in de publieke ruimte aan te zwengelen. Via gekoppelde renovatiepremies, herbestemmingen en samenwerking met private partners kan meerwaarde worden gecreëerd voor de hele buurt.



6. Strategisch grond- en pandenbeleid: publieke regie voor betaalbaar wonen

Het actief beheren van stadseigendom moet gericht zijn op het realiseren van maatschappelijk gewenste doelen zoals betaalbaar wonen, gemengde wijken en kernversterking. Via recht van opstal, erfpachtconstructies of gronduitgifte onder voorwaarden kan publieke meerwaarde worden verankerd.



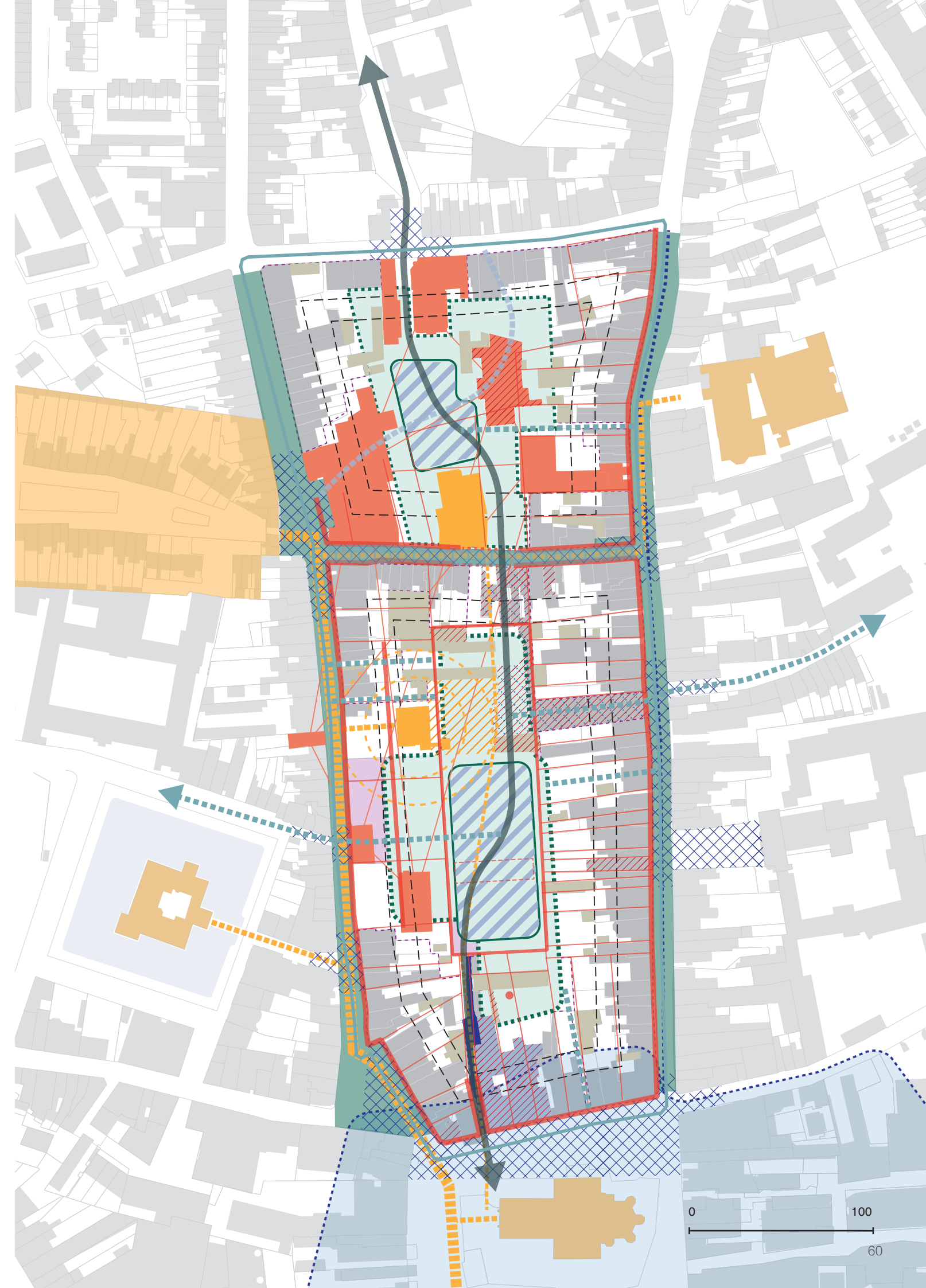
7. Circulariteit en Klimaatrobuustheid als criteria

Het afstemmen van wonen in de stad op klimaatdoelstellingen. Dat betekent energiezuinige gebouwen, hergebruik van materialen, minimale verharding, en aansluiting op duurzame energiesystemen. Circulariteit en klimaatrobuustheid worden integrale criteria bij elke ontwikkeling.

1.9 Structuurschets

Deze schets vormt een synthese van het onderzoekswerk en een basiskader voor het ontwerpend onderzoek. De belangrijkste uitgangspunten per thema worden hieronder aangegeven:

-  **1. Historische identiteit**
 - Met respect inspelen op de geschiedenis van de plek
 - Een nieuwe betekenis geven door het oude en het nieuwe te verbinden
 - De historische identiteit en kwaliteit op een hedendaagse manier vertalen
 -  **2. Groenblauw netwerk**
 - Een nieuwe waardevolle groene plek creëren in de binnenstad
 - Een ecologische stapsteen vormen naar het buitengebied
 - De positie van de museumtuin versterken in het stadsweefsel
 -  **3. Mobiliteit**
 - Werken aan een nieuwe zachte route in de stad (verkeersluwe en levendige buurt)
 - Inzetten op de verbinding en doorwaadbaarheid van de omgeving
 - Optimaliseren omgeven infrastructuur en verhogen van oversteekbaarheid
 -  **4. Cultuur & toerisme**
 - Cultureel weefsel een boost geven: opwaardering en uitbreiding werking Taxandria
 - Nieuwe samenwerkingsmogelijkheden en partnerschappen stimuleren
 - Cultureel-toeristische as in de stad versterken en voelbaar maken
 -  **5. Sociaal-maatschappelijk**
 - Collectieve beheersvormen en medeverantwoordelijkheid creëren
 - Werken aan een sociaal duurzame wijk
 - Versterken en uitbreiden van gemeenschapsinfrastructuur
 -  **6. Morfologie**
 - Stedenbouwkundige zuiverheid creëren en optimaliseren van de ruimtelijke structuur
 - Ruimte voorzien voor 'kwetsbare stedelijke functies'
 - Correcte functieverdeling en verweving van diverse functies voorzien
 -  **7. Economie**
 - Inzetten en versterken van de belevingseconomie van de stad - nieuwe impulsen
 - Wisselwerking tussen economie en andere domeinen
 - Inspelen op de lokale noden en wensen
 - Aantrekkelijkheid voor initiatiefnemers, starters en groeiers vergroten
 -  **8. Wonen**
 - Kwalitatief woonaanbod creëren gekoppeld aan voldoende groen en voorzieningen
 - Inzetten op een sociaal-ruimtelijke diversiteit adhv innoverende en gemengde typologieën
 - Collectiviteit en gedeelde ruimte stimuleren
 - Bestaand woonpatrimonium opwaarderen



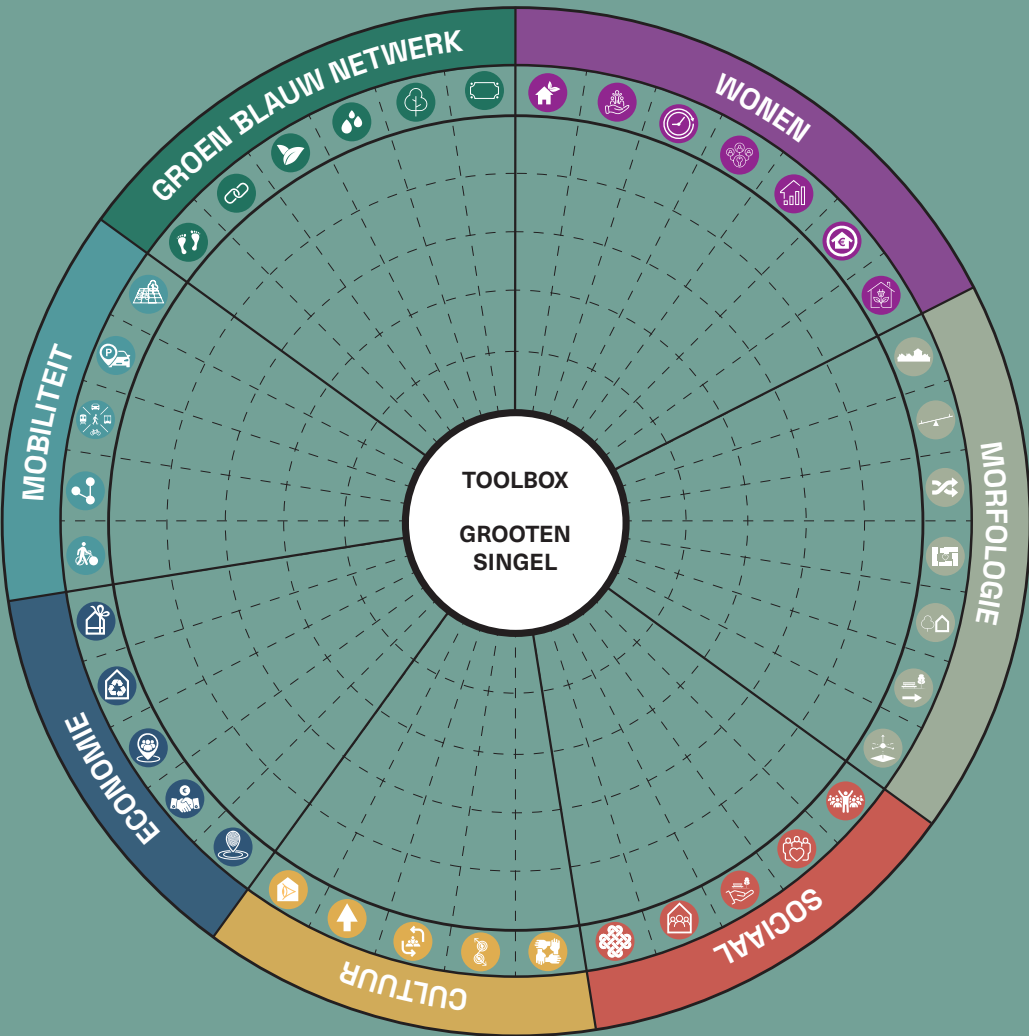
02 INDICATORENSET

De uitgangspunten en succesfactoren die uit het onderzoek en de gevoerde gesprekken naar voren komen, vormen een kader om toekomstige beslissingen te kunnen aftoetsen op hun kwaliteit en hun bijdrage aan een geïntegreerde ontwikkeling van het bouwblok - ook wanneer deze gefaseerd of organisch verloopt.

Deze set indicatoren dient als hulpmiddel voor zowel ontwerpers als vergunningverlenende instanties, zodat zij tijdens het verdere proces kunnen terugvallen op een duidelijk en samenhangend referentiekader. Daarin worden de belangrijkste uitgangspunten uit de verschillende onderzochte thema's samengebracht.

Afhankelijk van de evolutie van de site, beleidsprioriteiten of bestuursambities kan de focus op bepaalde thema's verschuiven. Toch blijft de toolbox een instrument om de algemene visie voor het bouwblok te bewaken en richting te geven aan toekomstige beslissingen.

Dit kader vormt tevens het startpunt voor het ontwerpend onderzoek dat in het vervolg van deze studie wordt uitgewerkt.



2.1 Succesfactoren

- Duurzame culturele partnerschappen
- Cultureel toeristische as
- Permanente tijdelijkheid
- Culturele onderstroom
- Visie en integratie Taxandria
- Alternatieve beheers- en gemeenschapsmodellen
- Sociale inclusiviteit
- Ruimtelijke inclusiviteit
- Versterken gemeenschapsinfrastructuur
- Een hoge verwevenheid
- Versterken van de morfologische identiteit
- Stedenbouwkundige harmonie
- Correcte verweving
- Binnengebieden specifiek inzetten
- Stedenbouwkundige rand versterken en vernieuwen
- Publiek domein als sturend element
- Optimaliseren van de bestaande ruimtelijke structuur
- Groen en voorzieningen als voorwaarde
- Wonen voor iedereen: inzetten op sociaal-ruimtelijke diversiteit
- Levensloopbestendig en toekomstgericht wonen
- Collectiviteit als hefboom voor kwaliteit en betaalbaarheid
- Ontwikkelingen als motor voor wijkvernieuwing en patrimoniumversterking
- Strategisch grond- en pandenbeleid: publieke regie voor betaalbaar wonen
- Circulariteit en Klimaatrobuustheid als criteria
- Ecologische stapsteen
- Netwerk
- Ruimte voor water
- Divers groenaanbod
- Bestaande groenelementen
- Museumtuin
- Verkeersluwe en levendige buurt
- Zacht netwerk
- Multimodaliteit
- Slim ruimtegebruik
- Optimalisatie infrastructuur
- Economische identiteit binnen stadsregio
- Alternatieve modellen
- Lokale noden en wensen
- Inspelen op leegstandsproblematiek
- Aantrekkelijkheid verhogen

2.2 Spindiagram

Op deze pagina wordt toegelicht hoe de indicatorenset in de praktijk kan worden toegepast.

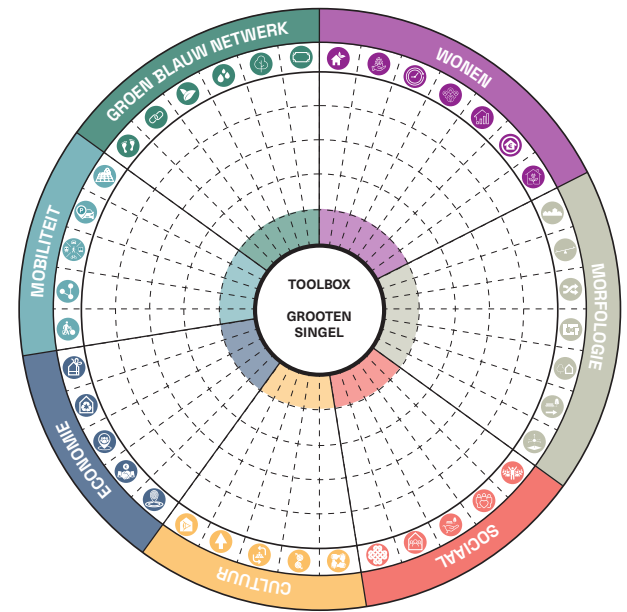
Het instrument biedt een visuele weergave van de verschillende thema's, waardoor snel kan worden nagegaan waar de nadruk ligt en waar verdere versterking wenselijk is.

Een evenwichtige score over alle thema's heen draagt bij aan een geïntegreerde ontwikkeling van het projectgebied.

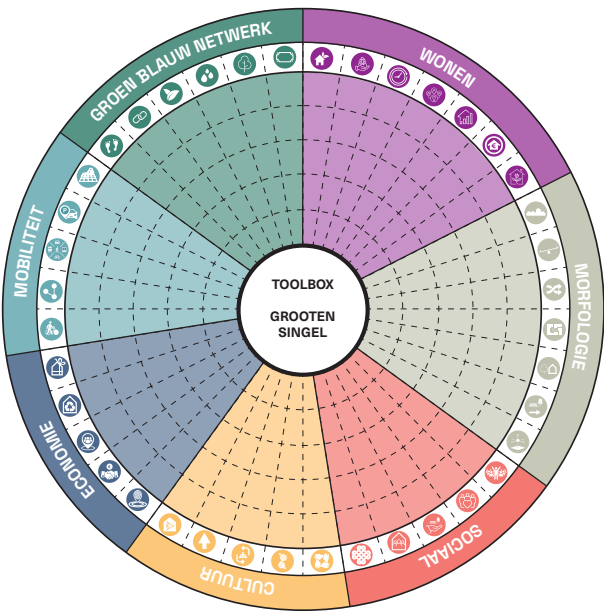
In het linkerdiagram wordt een minimale beoordeling weergegeven: het spindiagram blijft leeg, wat een zeer lage score op alle uitgangspunten symboliseert.

Het rechterdiagram toont een maximale beoordeling, die in de realiteit zelden volledig wordt bereikt.

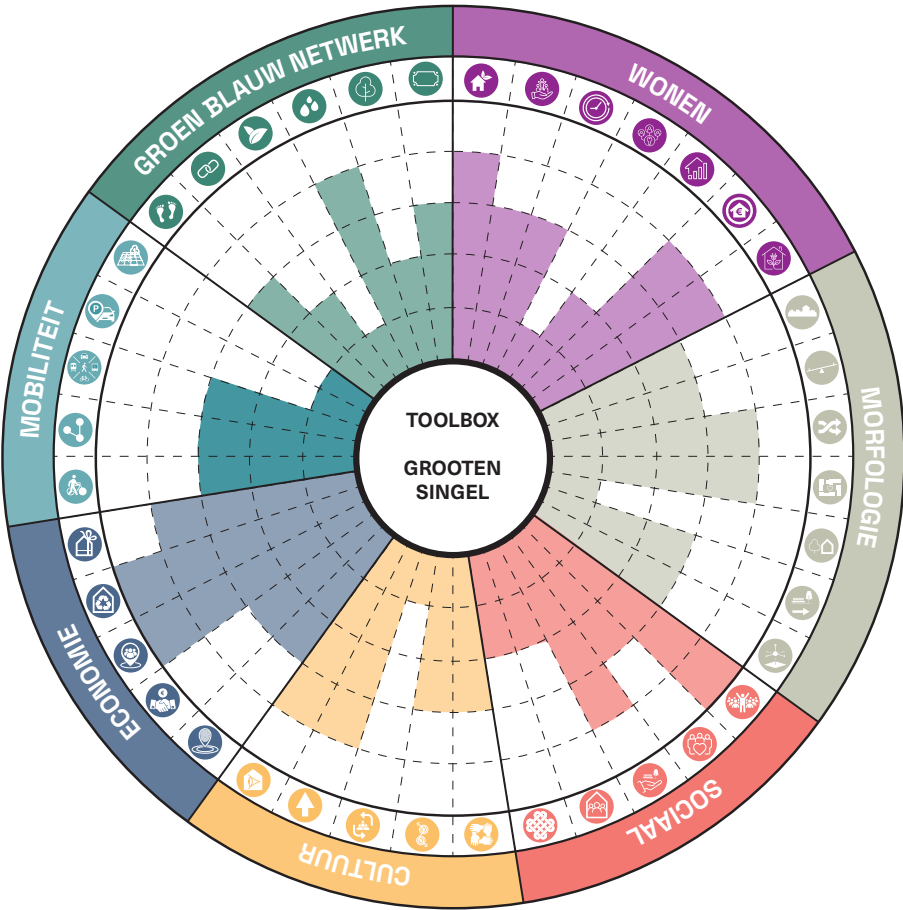
Tijdens langdurige stedenbouwkundige trajecten is het belangrijk om via regelmatige evaluatiemomenten de voortgang objectief te beoordelen. Bij elke herziening kan de contour van het spindiagram worden uitgebreid door keuzes te maken die een duidelijke meerwaarde creëren voor het projectgebied en bijdragen aan de algemene kwaliteit van de ontwikkeling.



Minimale beoordeling op de verschillende uitgangspunten



Maximale beoordeling op de verschillende uitgangspunten



Voorbeeld evaluatiemoment

03 ONTWERPEND ONDERZOEK

3.0 Schaalvergelijking

Vooraleer de eerste ontwerplijnen voor de site werden uitgezet, was het essentieel om inzicht te krijgen in de schaal van het gebied. Dit maakte het mogelijk om de haalbaarheid van verschillende ruimtelijke concepten te beoordelen. Om hier een eerste beeld van te krijgen, werd de bestaande open ruimte binnen het bouwblok vergeleken – van de museumtuin van Taxandria tot aan de achterzijde van de Luizenpoort. De rechthoek die op deze manier wordt afgebakend, meet ongeveer 140 op 55 meter.

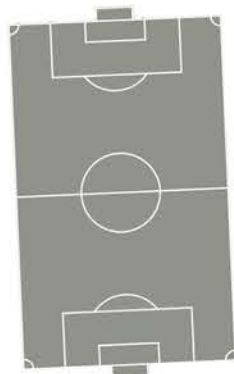
Volgens gegevens van VITO (Vlaanderen) bevindt een groenruimte van deze schaal zich tussen buurtgroen en wijkgroen. Deze typologieën worden onder meer gehanteerd in de Stadsmonitor om de kwaliteit en toegankelijkheid van stedelijke groenstructuren te beoordelen.

Buurtgroen heeft een minimumoppervlakte van 0,2 hectare en dient binnen 400 meter van een woning bereikbaar te zijn. Wijkgroen daarentegen heeft een minimale oppervlakte van 10 hectare en moet binnen 800 meter bereikbaar zijn. Beide zijn publiek toegankelijk en dragen bij aan de leefbaarheid en gezondheid van bewoners door ruimte te bieden voor ontmoeting, spel, rust en beweging.

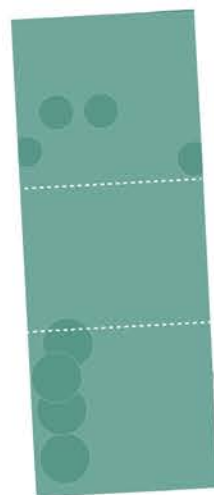
De beschrijvende functie én de bedieningsschaal van deze typologieën vormen belangrijke randvoorwaarden voor de inrichting van de open ruimte in het projectgebied. De toekomstige groene ruimte kan enerzijds functioneren als een buurtgericht verblijfsgebied, maar kan anderzijds ook een bovenwijkse rol opnemen binnen het stedelijk netwerk van publieke ruimten. De ligging binnen een bouwblok én de centrale positie tussen belangrijke publieke plekken in de stad maken deze dubbelrol bijzonder relevant.

Tijdens het ontwerpend onderzoek zal deze tweedelige functie – zowel ruimtelijk als programmatisch – verder onderzocht worden om te bepalen hoe de groenruimte het best vormgegeven kan worden en hoe ze zal functioneren. De vraag of dit gebied beter evolueert naar een lokale buurttuin of eerder naar een bovenwijkse park vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Om deze inzichten verder te onderbouwen en de mogelijke bouwtypologieën en dichtheden te verkennen, worden op de volgende pagina's schaalvergelijkingen gemaakt tussen het projectgebied en andere gekende open ruimten en stedelijke woonwijken.



Voetbalveld:
105 x 65 m



Grooten Singel:
140 x 55 m



Open ruimte Kuub:
90 x 50 m





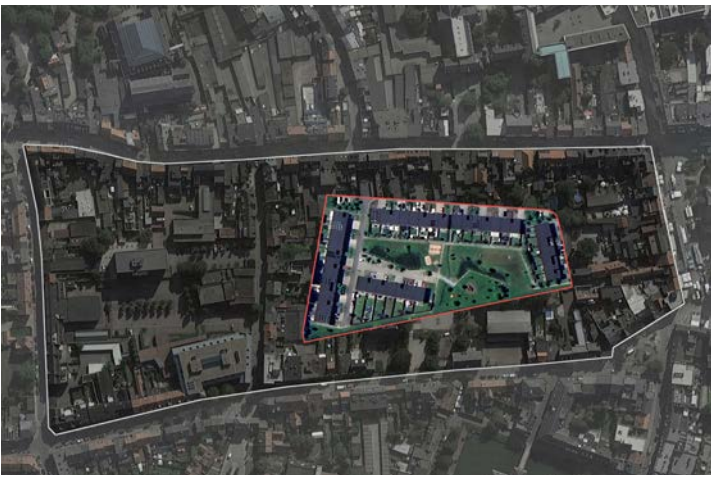
Pandreitje Brugge

Site: 1 ha
 WE's: 80
 Dichtheid: 80/ha



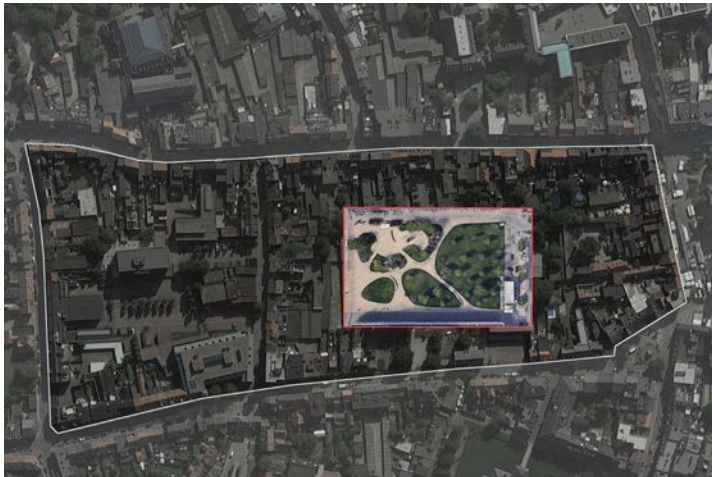
Kloostertuin Zoersel

Site: 16.650 m²
 WE's: 40 (100% GG)
 Dichtheid: 25/ha



Cadixplein Antwerpen

Site: 0.8 ha



Utrecht

Site: 8.500 m²
 WE's: 51
 Dichtheid: 60/ha



Krugerpark Antwerpen

Site: 1.2 ha



Boechout Midden

Site: 10.650 m²
 WE's: 80 (19% GG)
 Dichtheid: 75/ha



3.1 Ruimtelijke concepten

Het uitgebreide programmatische en ruimtelijke onderzoek heeft geleid tot een duidelijk ruimtelijk onderzoeks- en afwegingskader. Dit kader maakt inzichtelijk welke thema's en aandachtspunten verder onderzocht dienen te worden via ontwerpend onderzoek. De resultaten hiervan worden systematisch afgetoetst met diverse belanghebbenden, met als doel te komen tot een gedragen en toekomstgerichte visie voor de site.

Om dit proces te structureren, worden drie duidelijk onderscheiden ruimtelijke scenario's uitgewerkt. Elk scenario vertrekt vanuit de open ruimte als fundament van het ontwerp, maar gaat hier op een andere manier mee om. Het centrale binnengebied vormt daarbij steeds de kern van de ontwerpkeuzes en heeft de grootste invloed op het morfologisch concept

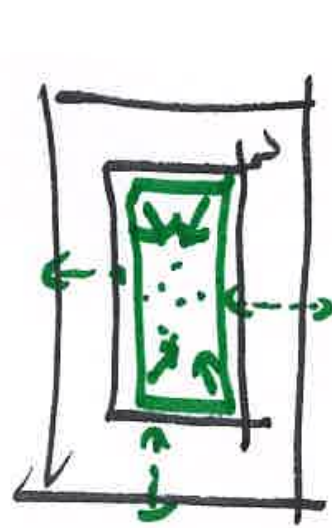
Binnen de scenario's wordt telkens ingezoomd op de beleids- en onderzoeksthema's die de grootste impact hebben op de ontwikkeling van de site. Hoewel de programmatische onderdelen zo veel mogelijk vergelijkbaar gehouden worden om een objectieve vergelijking mogelijk te maken, ligt de nadruk in elk scenario op een ander thema:

Scenario 1 vertrekt vanuit de historische identiteit en grijpt maximaal terug naar de rechthoekige figuur van de voormalige bleekweide, met een groot groen binnengebied en een sterke stedenbouwkundige rand.

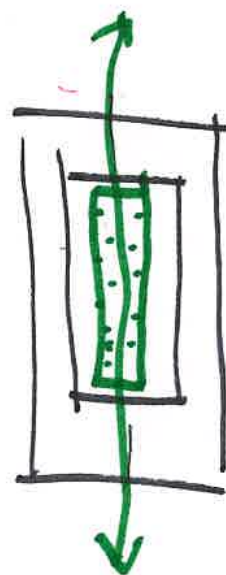
Scenario 2 legt de klemtoon op mobiliteit en onderzoekt de meerwaarde van een alternatieve route doorheen het bouwblok, die verschillende sequenties van open ruimtes met elkaar verbindt.

Scenario 3 focust op cultuur en sociaal-maatschappelijke impact en maakt het binnengebied zo veel mogelijk toegankelijk en verbonden met de omgeving, waardoor de open ruimte een uitgesproken publiek en open karakter krijgt.

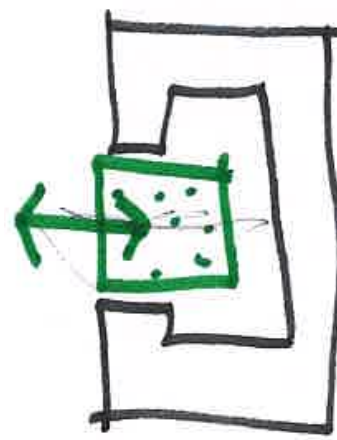
De organisatie van de open ruimte bepaalt dus in grote mate wat er op vlak van bebouwing, doorsteken en sloop mogelijk is, en vormt daarmee de essentie van elk scenario. Op de volgende pagina's worden de drie scenario's afzonderlijk toegelicht, aangevuld met de reacties en inzichten uit de verschillende participatieve momenten.



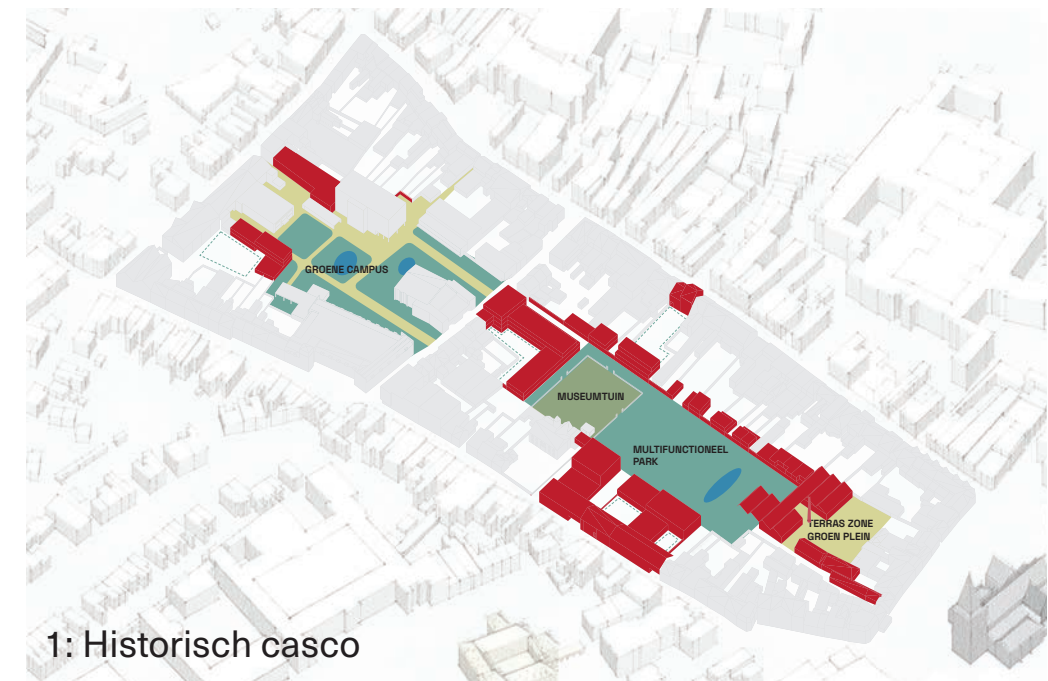
1: Historisch casco



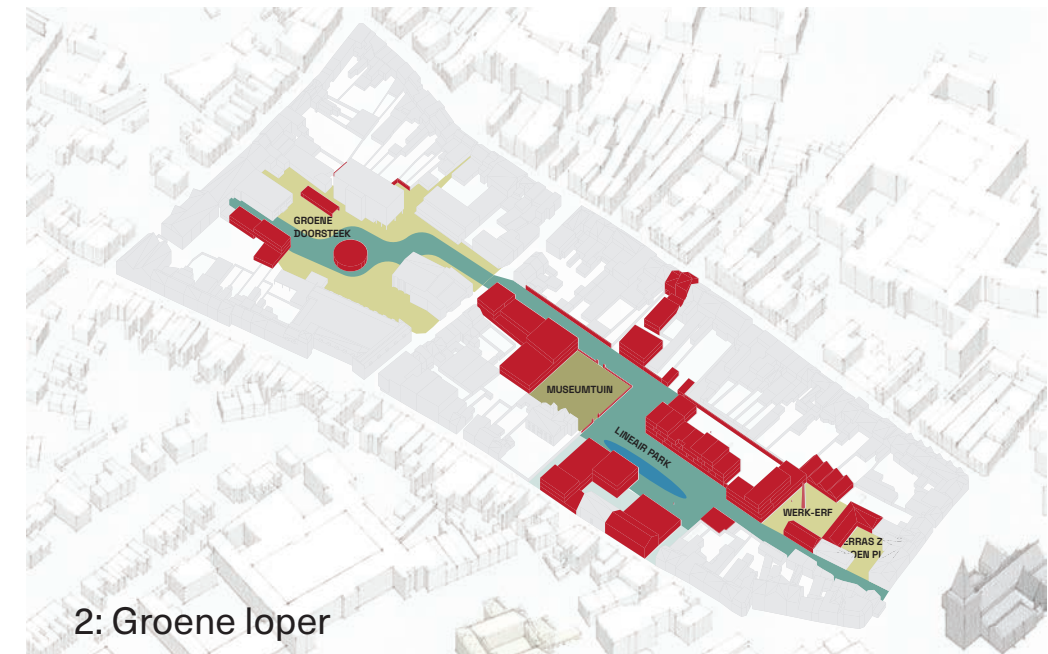
2: Groene loper



3: Stadshof



1: Historisch casco

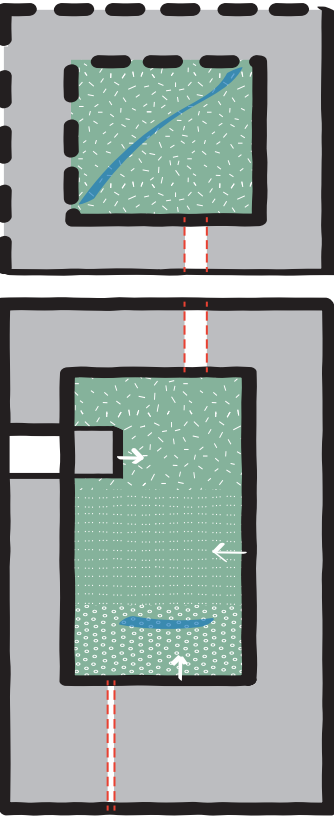


2: Groene loper



3: Stadshof

3.2 Scenario 1: Historisch casco



Dit scenario vertrekt vanuit de historische identiteit van het bouwblok en grijpt terug naar de rechthoekige figuur van de vroegere bleekweide. Door deze structuur maximaal te herstellen ontstaat een groot, centraal binnengebied dat ruimte biedt voor een reeks diverse, maar samenhangende open ruimtes. De nadruk ligt hierbij op stedelijke versterking langs de randen van het bouwblok, terwijl het binnengebied een meer ingetogen en buurtgericht karakter krijgt.

Kleinschalige doorsteken naar het binnengebied, die historisch al aanwezig waren, worden in dit scenario opnieuw opgepikt en in een hedendaagse vorm vertaald. Zo wordt de identiteit van de 19e-eeuwse steegjes verdergezet. De open ruimtes in het binnengebied krijgen een duidelijke programmatie, afhankelijk van de functies die aan de rand van het blok worden voorzien. De kwaliteit van de binnenranden is hierbij cruciaal: de relatie tussen de randbebouwing en de open ruimte bepaalt in grote mate het succes van dit concept. Binnen dit uitgangspunt zijn meerdere invullingen denkbaar, maar steeds met de focus op de interactie tussen gebouw en buitenruimte.

Om de historische figuur van het bouwblok te herstellen, is onderzocht welke bestaande structuren als storend of hinderlijk worden ervaren en waar kansen liggen om opnieuw een helder en samenhangend bouwblok te creëren. De grootste opportuniteiten situeren zich ter hoogte van de percelen van Zellien en de kavels aan de Grote Markt. Daarnaast is het van cruciaal belang om de twee langste randen van het binnengebied op te waarderen. Aan de rechterzijde gaat het daarbij vooral om de heropwaardering van achterkanten van bestaande percelen. Door nieuwe verbindingen te introduceren kan de sociale controle verhoogd worden, terwijl tegelijkertijd nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn ontstaan die ook voor de huidige eigenaars een meerwaarde kunnen betekenen. Aan de linkerzijde wordt eerder gedacht aan de toevoeging van nieuwe bebouwing, zodat deze rand duidelijker voelbaar wordt en het stedelijk weefsel hier verder kan worden versterkt. In het noordelijk bouwblok wordt hetzelfde principe doorgetrokken: ook daar wordt gekeken hoe de randen op termijn kunnen worden geactiveerd en versterkt.

De centrale open ruimte, met enkele kleinschalige doorsteken, krijgt hierbij een eerder rustige dynamiek. Er wordt bewust geen duidelijke doorgaande route gedefinieerd: alle looplijnen en verbindingen zijn gelijkwaardig, waardoor de centrale ruimte zich ontwikkelt tot een volwaardige verblijfsplek. Het doorgaand verkeer blijft gebruik maken van de bestaande omliggende straten.

Het concept vertrekt vanuit één centrale, multifunctionele open ruimte die tal van mogelijkheden biedt voor de buurt. De bestaande museumtuin van Taxandria wordt volledig geïntegreerd in de figuur van de bleekweide, zodat een maximaal aaneengesloten groen geheel ontstaat. Tegelijk blijft het belangrijk om een subtiele afscheiding te voorzien, zodat het eigen karakter en de werking van de museumtuin behouden blijven. Aan de zijde van de Luizenpoort wordt een tweede, meer secundaire open ruimte gecreëerd. Deze wordt gedefinieerd door een nieuw gebouwencomplex dat de grens vormt met het centrale binnengebied.



Open binnengebied (Rommelwaterpark Gent)



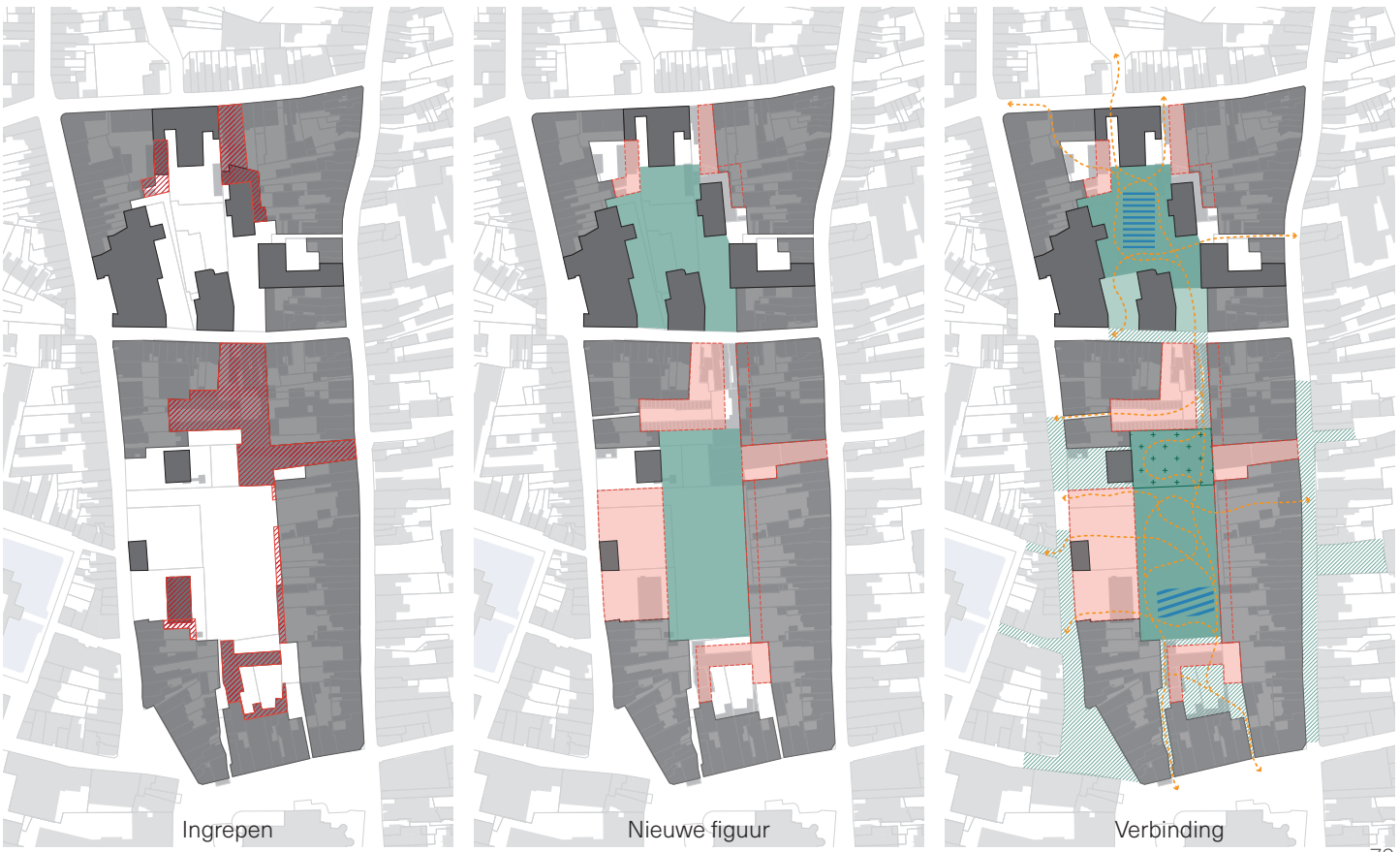
Buurtgericht (Luizengevecht Gent)



Binnenranden (Munthof Antwerpen)



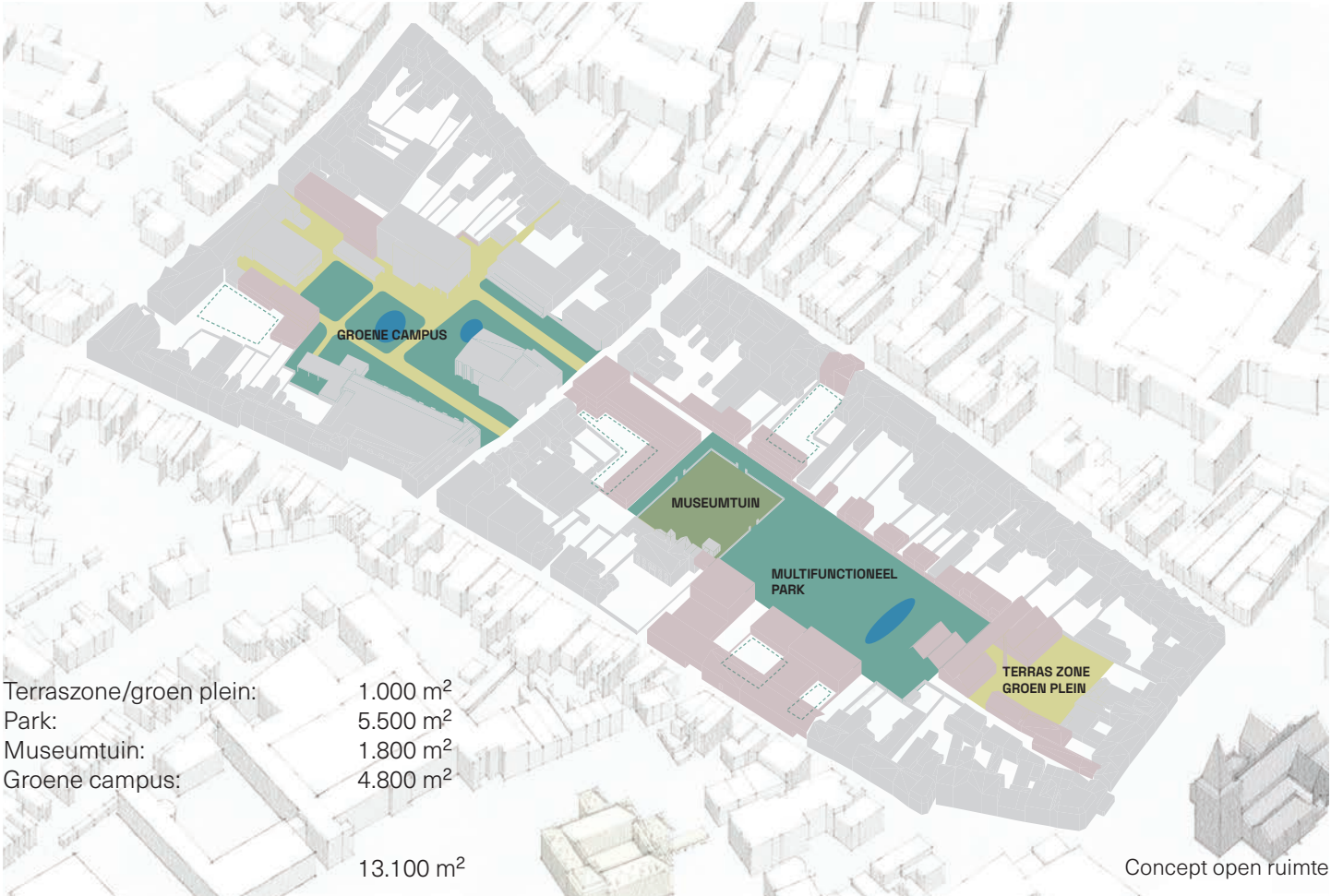
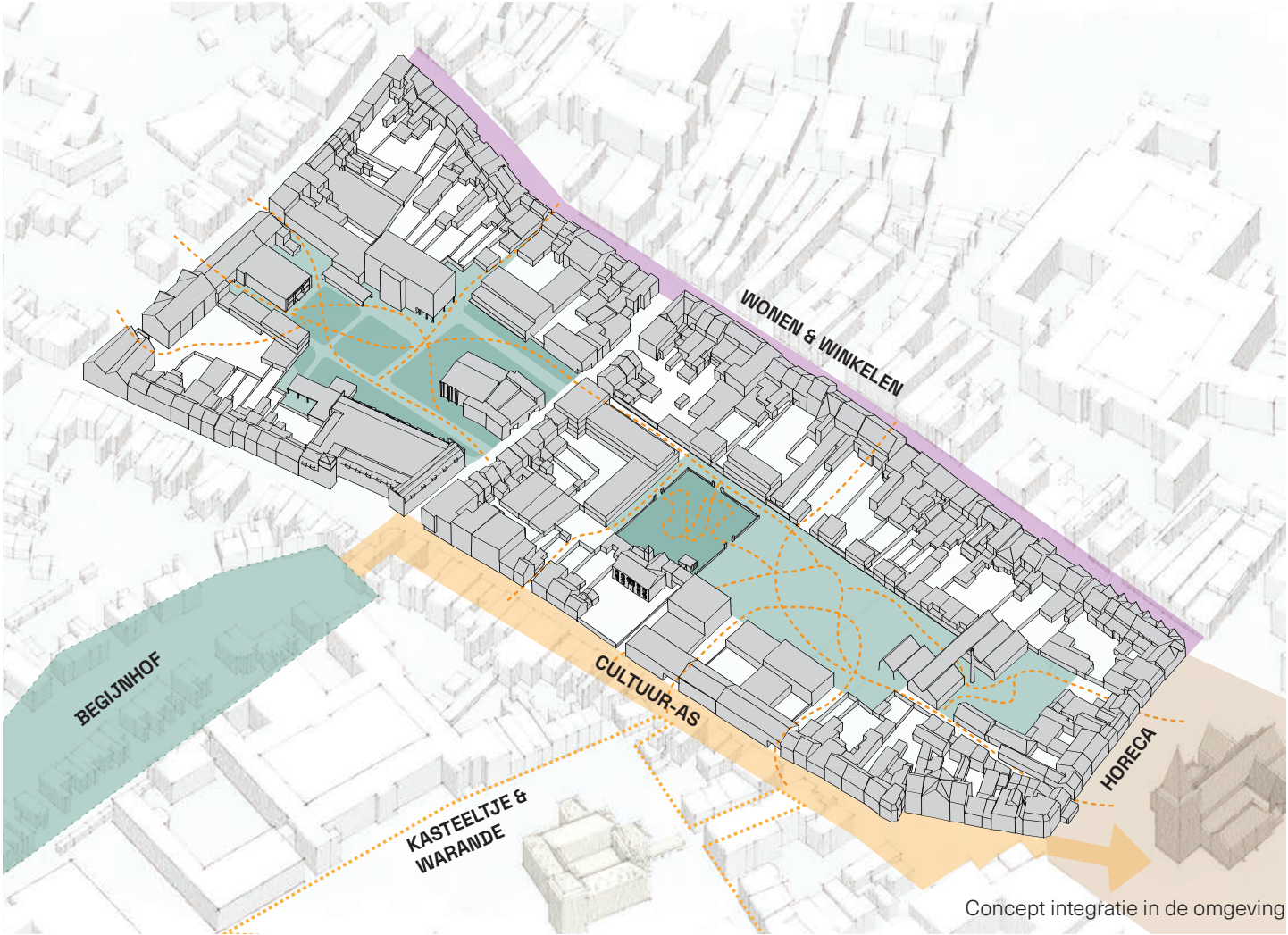
Doorsteken op maat (Burobill Borgerhout)



De invulling kan hier uiteenlopen van een terraszone gekoppeld aan de panden van de Grote Markt en de vernieuwde Luizenpoort, tot een meer economische of ambachtelijke functie die aansluit bij de historische eigenheid van Turnhout en opnieuw ruimte biedt voor kleinschalige productie in de stad.

Op mesoniveau blijft de Begijnenstraat functioneren als culturele as. Het is daarbij cruciaal welke programma's langsheen deze lijn verankerd worden. Historisch onderzoek toont aan dat dit deel van het bouwblok altijd bestond uit grotere, open percelen.

Daarop wordt ingespeeld door hier functies te voorzien met een grotere schaal of een publiek aantrekkingspunt. Concreet betekent dit enerzijds een versterking van de culturele dimensie, bijvoorbeeld door in de directe nabijheid van het Taxandriamuseum een erfgoed- of archeologisch depot te realiseren. Dit biedt ruimte voor de groeiende noden van het museum en koppelt deze aan een kwaliteitsvol publiek programma. Anderzijds wordt ingezet op het versterken van sociaal-maatschappelijke en educatieve functies, die historisch in deze zone steeds aanwezig waren. Zo kan de huidige school op termijn uitgebreid worden met aanverwante functies, ontwikkeld binnen het kader van gedeeld gebruik en samenwerking met een consortium van partners.

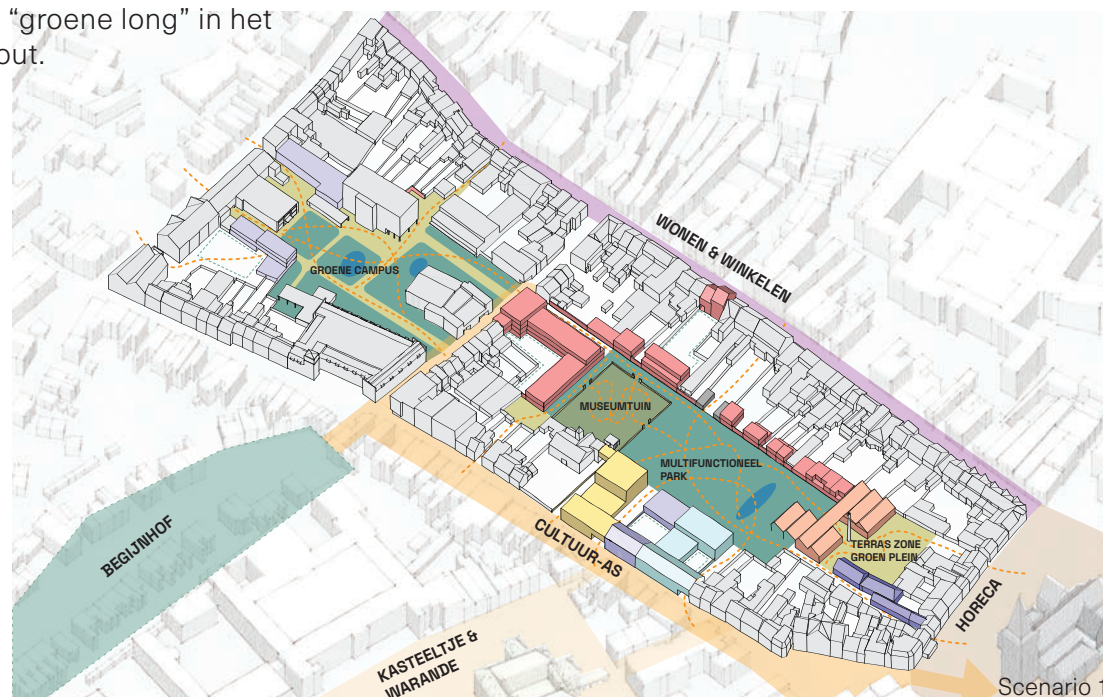


Sterktes

-  Respect voor de historische structuur: het scenario waardeert en behoudt de historische stedelijke en landschappelijke identiteit, met respect voor bouwlijnen zoals de tweedelijsbebouwing aan de zijde van het binnengebied en groenstructuren zoals de bleekweide.
-  Groene binnenruimte: de intieme, centrale binnentuin wordt sterk geapprecieerd als veilige speelplek en rustpunt; ze draagt bij aan de leefbaarheid van het bouwblok.
-  Museumtuin en groenstructuren: aanwezigheid van het museum en de ommuring vormen een uniek uitgangspunt dat kan evolueren naar een geïntegreerde parkfunctie.
-  Potentieel van de Luizenpoort: een herkenbare toegangspoort met veel ontwikkelingsmogelijkheden, die als centrale entree en ankerpunt kan fungeren.
-  Kwaliteiten voor wonen: nieuwe woningen aan het park bieden potentieel hoge woonkwaliteit en directe link met een groene en rustige omgeving.
-  Programma met wisselwerking: clustering van voorzieningen zoals museum, school en sociaal-maatschappelijke functies direct aan de parkzone biedt kansen voor sterke interactie en levendigheid.
-  Potentieel voor een "groene long" in het centrum van Turnhout.

Zwaktes

-  Beperkte toegankelijkheid en zichtbaarheid: de groene ruimtes zijn moeilijk vindbaar en ogen te besloten, met risico op een exclusief karakter of oneigenlijk gebruik.
-  Gebrek aan duidelijke programmatorische visie: huidige voorstel mist concrete invulling en sterke ruimtelijke ankerpunten, waardoor samenhang en levendigheid nog onvoldoende verzekerd zijn.
-  Risico op overlast: te weinig sociale controle in de groenzones en potentiële overlast bij onduidelijke of te eenzijdige programmering.
-  Randzones en randen van bouwblokken: garageboxen, blinde muren en versnipperde structuren verzwakken de toegankelijkheid en identiteit; Begijnenstraat dreigt te veranderen in een beklemmende "stadscanyon".
-  Onvoldoende voorzieningen voor kinderen en jongeren: huidige scenario biedt te weinig structurele speel- en ontmoetingsruimtes, vooral voor kwetsbare jongeren.
-  Risico op eilandvorming: verborgen plekken en beslotenheid kunnen leiden tot enclaves voor de "happy few", zonder voldoende verbondenheid met de rest van de stad.



Kansen

-  Groen als bindmiddel: de museumtuin en centraal park kunnen evolueren tot een stadspark of arboretum dat publieke functies, kunst en spel integreert.
-  Divers en inclusief programma: kansen om ateliers, verenigingsleven, jeugdwerking, horeca en culturele functies te verweven met het groen, zodat de plek levendig en toegankelijk wordt.
-  Inspirerende voorbeelden: creatieve hubs zoals Blikfabriek tonen hoe multifunctionele invullingen (ateliers, horeca, jeugd, cultuur) elkaar kunnen versterken.
-  Herontwikkeling Luizenpoort: verkeersvrij maken en garageboxen herbestemmen kan leiden tot een levendig stedelijk ankerpunt.
-  Sterke verbindingen: kansen om herkenbare routes, zachte mobiliteit en publieke functies in te zetten als dragers van verbinding met omliggende wijken en de Grote Markt.
-  Sociaal-maatschappelijke hefboom: combinatie van betaalbare huurwoningen, gemeenschapsvoorzieningen en jeugdwerking kan inclusiviteit vergroten.
-  Flexibiliteit in programmering: ruimte voorzien voor zowel tijdelijke experimenten als structurele invullingen, wat kansen biedt om te testen, te leren en bij te sturen.
-  Publieke investeringen als hefboom: nieuwe openbare ruimte kan aanleiding geven tot het opleggen van stedenbouwkundige lasten en zo private meerwaarde valoriseren.
-  Activering van parkruimte door horecapunt/paviljoen gekoppeld aan speel- en ontmoetingsruimte voor kinderen en jongeren.
-  Noordelijk bouwblok kan ingezet worden voor evenementen en ontmoetingsplekken.

Bedreigingen

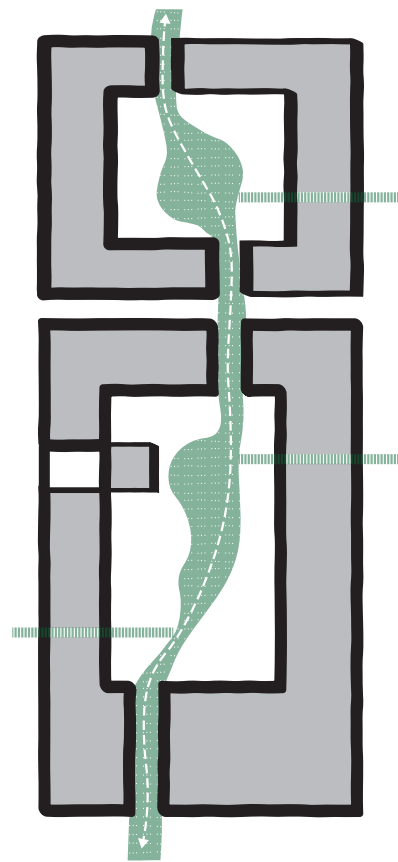
-  Onvoldoende sociale inclusie: zonder doordachte programmering bestaat het risico dat de site exclusief of elitair wordt en niet gedragen door de brede bevolking.
-  Operationele en financiële haalbaarheid: verwerving en herontwikkeling van garages, randpercelen en blinde randen vraagt aanzienlijke middelen en samenwerking, wat realisatie onzeker maakt.
-  Risico op leegstand: bij overambitieuze plannen zonder goede onderbouwing kunnen nieuwe gebouwen onderbenut blijven.
-  Conflicten tussen functies: teveel horeca of drukke evenementen kunnen spanningen veroorzaken met bestaande functies en omwonenden.
-  Beperkte publieke controle: besloten karakter van groenruimtes en beperkte doorsteken kunnen leiden tot onveiligheidsgevoel, zeker 's avonds.
-  Juridische en planologische uitdagingen: vereiste afwijkingen van bouwregels, verwervingen of onderhandelingen (bv. met private eigenaars of organisaties) kunnen uitvoering vertragen of bemoeilijken.
-  Klimaat-en mobiliteitsdruk: bij onvoldoende groene infiltratiezones of zachte mobiliteitsoplossingen blijven problemen van hittestress, wateroverlast en autoverkeer bestaan.

Het ontwerpvoorstel wordt gewaardeerd om zijn respect voor de historische structuur en het behoud van groen, maar staat nog voor grote uitdagingen op vlak van toegankelijkheid, inclusieve programmering en financiële haalbaarheid.

Er liggen duidelijke kansen in het versterken van de publieke ruimte, het ontwikkelen van een divers programma en het herwaarderen van toegangspunten zoals de Luizenpoort. Tegelijkertijd moeten risico's rond exclusiviteit, leegstand en uitvoerbaarheid zorgvuldig worden aangepakt om een duurzaam en gedragen stadsproject te realiseren.

Op basis van de feedback uit de werktafels

3.3 Scenario 2: Groene loper



Het tweede scenario vertrekt vanuit het idee om het bouwblok in te zetten voor de creatie van een nieuwe, zachte doorsteek in de binnenstad, los van de bestaande functionele straten. Het doel is het versterken van een verkeersluwe en levendige buurt, waarbij de nadruk minder ligt op één grootschalige open ruimte en meer op een gevarieerde schakeling van kleinere groen- en verblijfsruimtes.

Deze ruimtes worden verbonden door een nieuwe wandel- en fietsas die de twee bouwblokken met de Grote Markt verbindt. De hoofdoriëntatie van deze as loopt van noord naar zuid, terwijl aanvullende, kleinere loodrechte doorstekingen de connectiviteit in andere richtingen garanderen.

Dit concept biedt bovendien mogelijkheden om nieuwe bebouwing in te passen binnen het bestaande bouwblok, waardoor een dubbele randstructuur ontstaat. Tussen deze randen ontstaan collectieve buitenruimtes die sociale interactie stimuleren.

Om tot deze nieuwe ruimtelijke figuur te komen, werd eerst onderzocht waar in het bouwblok ingrepen nodig zijn om een doorsteek van dit schaalniveau mogelijk te maken. Het grootste verschil met het eerste scenario zit in de benadering van de Luizenpoort: in dit ontwerpend onderzoek wordt minder uitgegaan van juridische of financiële randvoorwaarden, om de scenario's niet te beperken en de potentiële ruimtelijke kwaliteiten te verkennen.

Een groot deel van de steeg wordt opengemaakt voor een volwaardige fiets- en wandelroute, die als ruggengraat door het bouwblok loopt. Hieraan worden kleinere open ruimtes gekoppeld, elk met een eigen identiteit en belevingswaarde. Dit creëert ruimte voor diverse functies en doelgroepen en draagt bij aan de sociale inclusiviteit van het geheel. In de zone van de Luizenpoort is onderzocht hoe meerdere kwaliteitsvolle open ruimtes kunnen ontstaan, die inspelen op de historische identiteit en overblijfselen zoals de schouw valoriseren, in combinatie met specifieke woonvormen zoals atelierwoningen.

Om het lange raakvlak met de achterkanten van de percelen aan de Patersstraat op te waarderen en een nieuwe stedelijke façade te creëren voor het binnengebied, wordt een nieuw bouwvolume toegevoegd als verlenging van de Luizenpoort. Het gebouw wordt teruggezet zodat er ruimte ontstaat voor een langwerpig park dat centraal door het binnengebied loopt en uitmondt in de tuin van het Taxandriamuseum. Langs de Begijnenstraat worden nieuwe volumes voorgesteld die dit lineair park begeleiden.

De gebouwen van Zellien maken plaats voor een nieuwe ontwikkeling die de nieuwe doorsteek richting het noordelijk bouwblok begeleidt en een nieuwe façade vormt voor de museumtuin. De culturele functie uit het eerste scenario wordt hier geprojecteerd, waarbij samen met FAAAR en het Taxandriamuseum een culturele cluster wordt gevormd die beide bouwblokken verbindt. Om de doorgaande fietsroute verder te versterken, wordt centraal in het noordelijk bouwblok een aanvullend programma voorzien.



Zachte route (Standaertsite Gent)



Nieuwe binnenrand (Den Tir Brugge)



Collectieve tussenruimte (Spaardammerhart Amsterdam)



Doorsteken op maat (Standaertsite Gent)



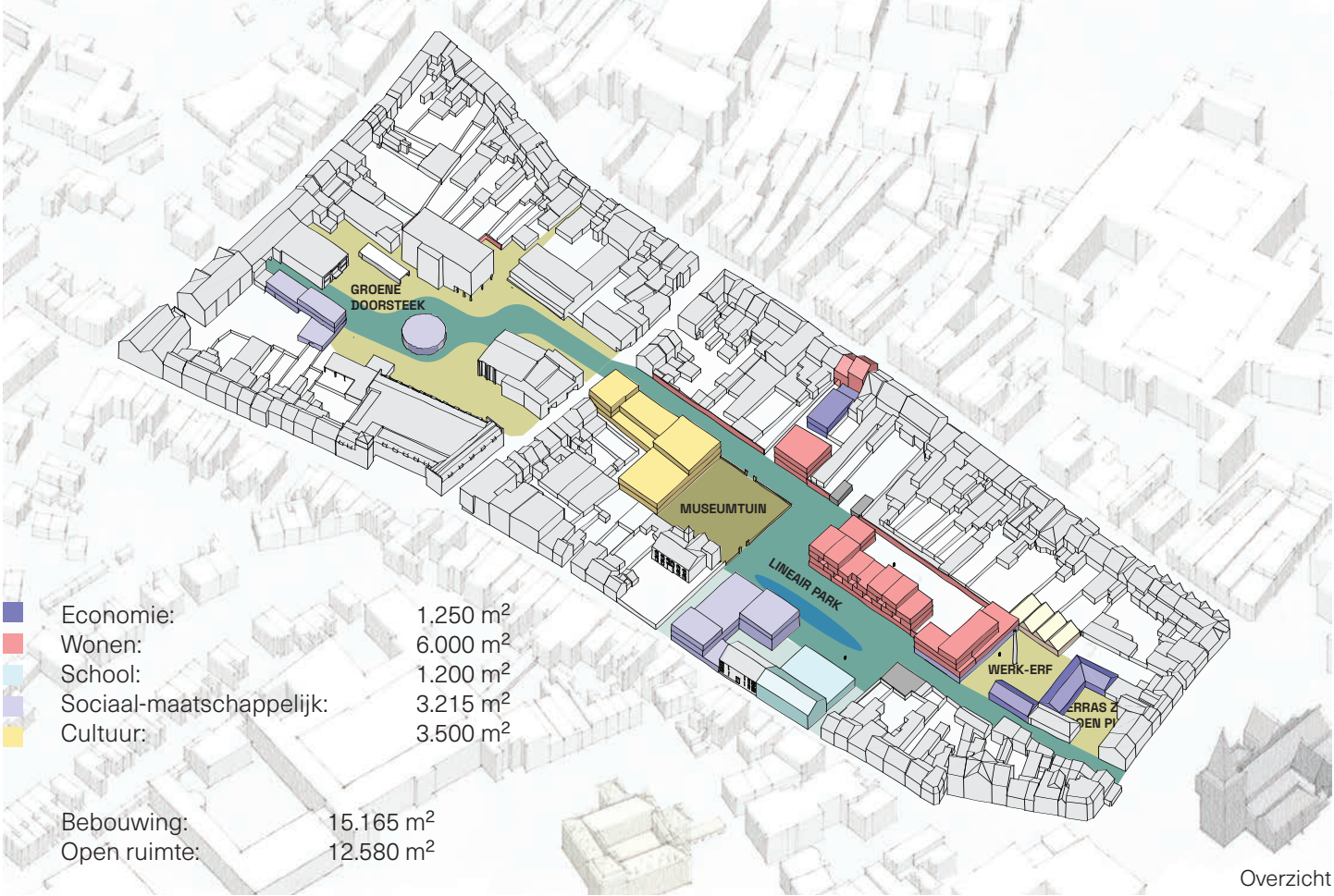
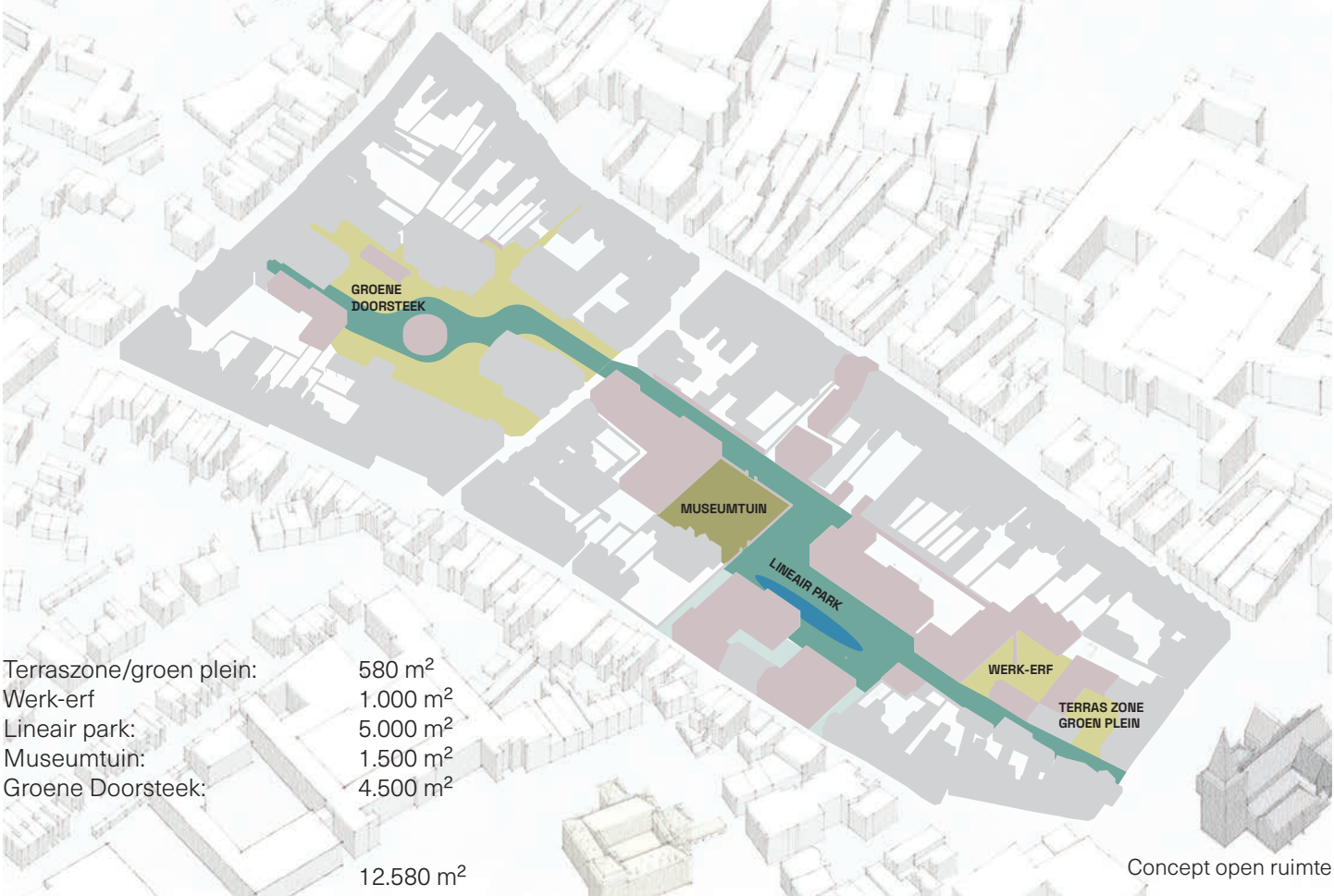
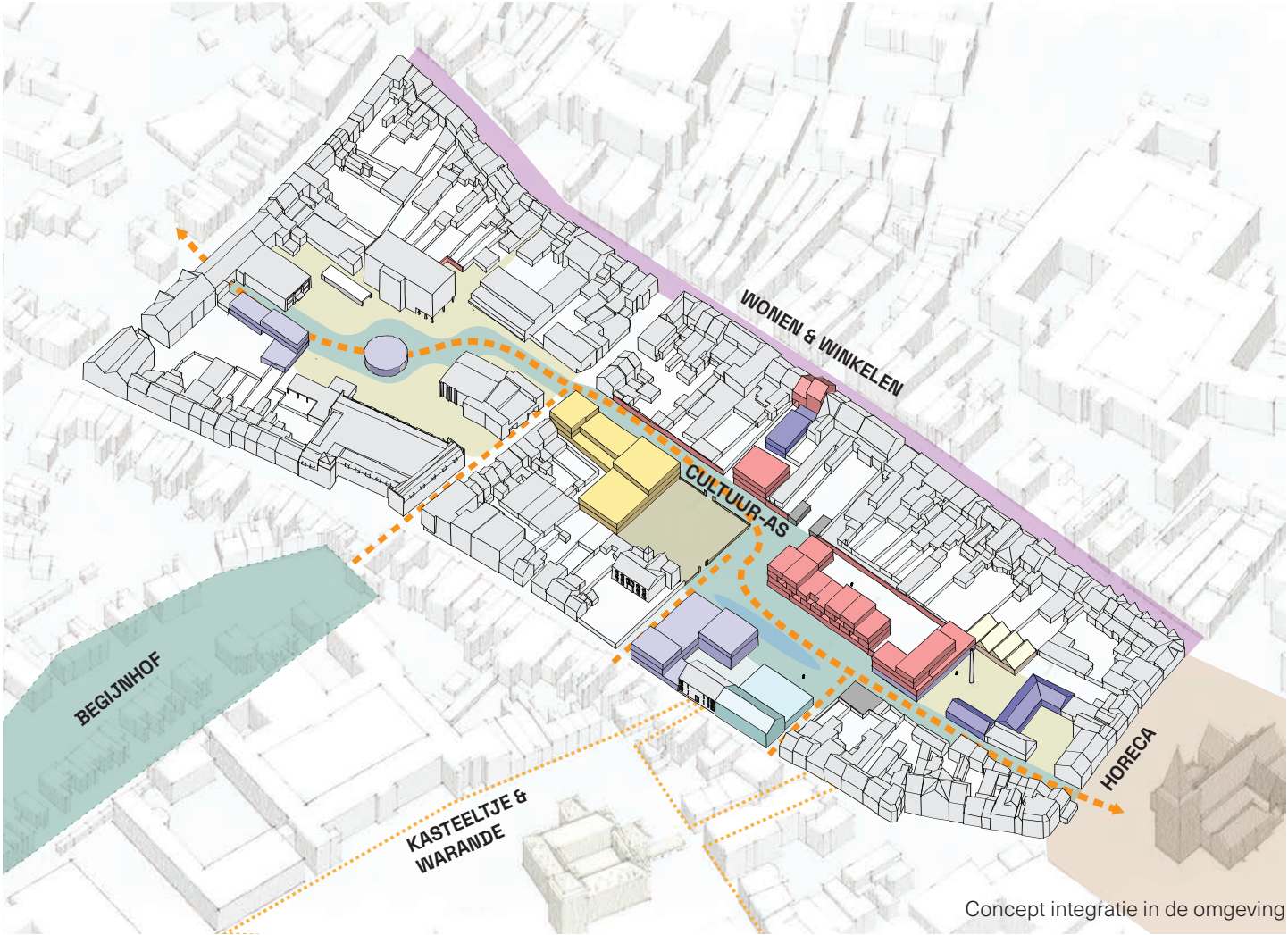
Ingrepen

Nieuwe figuur

Verbinding

In de zone van de Begijnenstraat wordt opnieuw ingezet op de versterking van sociaal-maatschappelijke functies, onder meer door de uitbreiding van het gemeenschapsonderwijs en de toevoeging van bijkomende gemeenschapsinfrastructuur. Hiermee wordt ingespeeld op de uiteenlopende ruimtenoden uit de buurt en wordt de interactie tussen verschillende actoren versterkt. Dit sluit aan bij de historische context, waarin grootschalige complexen steeds aanwezig waren en waarvan de huidige directeurswoning het laatste overblijfsel vormt. Dit gebouw krijgt binnenkort opnieuw een sociaal-maatschappelijke invulling, wat de culturele en maatschappelijke rol van de Begijnenstraat verder bevestigt.

Deze as wordt hiermee versterkt als cultuur- en gemeenschapszone, waarbij ook de ruimtenoden van het Taxandriamuseum kunnen worden opgevangen. Tegelijk worden de gronden die vandaag in handen zijn van de stad Turnhout ingezet om maatschappelijk gewenste doelstellingen te realiseren, zoals betaalbaar wonen, kernversterking en de uitbouw van gemengde wijken. Nieuwe woonvormen, gekoppeld aan collectieve buitenruimtes, kunnen daarbij de sociale cohesie vergroten en de druk op de publieke ruimte verlagen.



Sterktes

- Idee van een lineair park en groene trage as spreekt aan.
- Verbinding museumtuin met omliggend park verhoogt samenhang en zichtbaarheid.
- Doorsteken en verbrede Luizenpoort versterken toegankelijkheid en sociale veiligheid.
- Groene invulling creëert potentieel voor koelteplekken en klimaatadaptatie.
- Evenementenzone met overkapping kan dienen als publiekstrekker.
- Wonen in het binnengebied kan bijdragen aan sociale controle.
- Mix van wonen, werken en horeca kan Luizenpoort activeren en nieuwe woonomgeving introduceren.
- Idee van cultuurpark versterkt culturele identiteit en aansluiting met museum en FAAAR.
- Nadruk op betaalbare en aanpasbare woningen sluit aan bij stedelijke woonbehoeften.
- Mogelijkheid tot publieke huurwoningen op stadseigen gronden als hefboom voor woonbeleid.
- Historisch karakter Luizenpoort kan opwaardering en herkenbaarheid krijgen.

Zwaktes

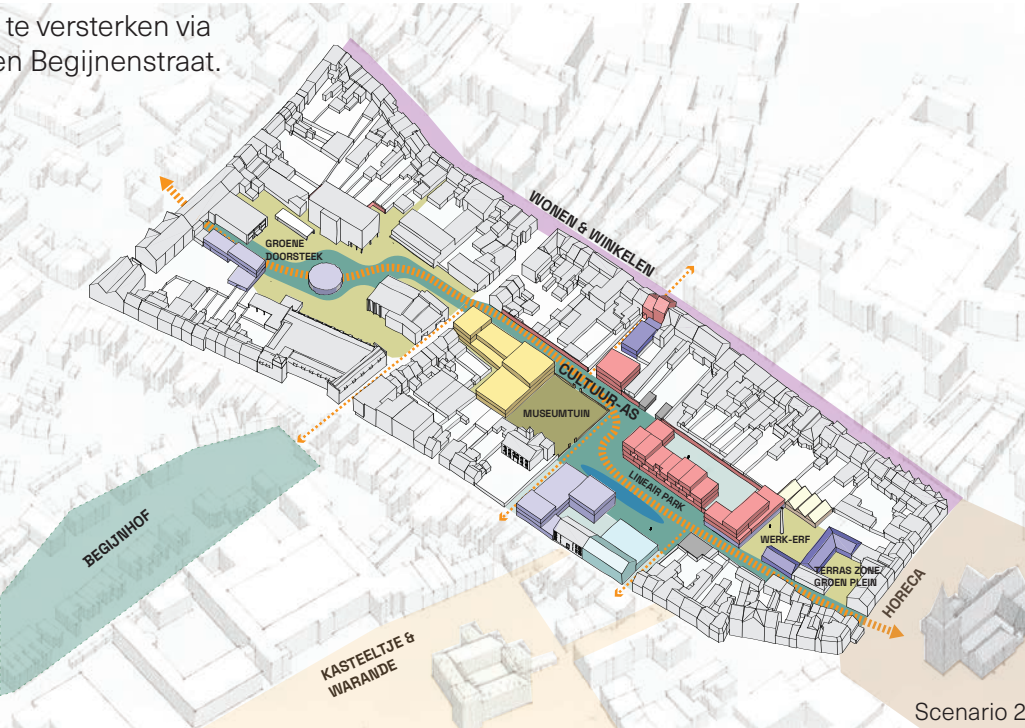
- Relatief gesloten scenario vergeleken met scenario 1, met minder open parkstructuur.
- Te veel bouwstructuren en verkaveld karakter doen parkfunctie verwateren.
- Museumtuin onvoldoende geïntegreerd in het park.
- Onzeker of er werkelijk sprake is van een groot park of slechts versnipperde ruimtes.
- Extra woonbouwblok in binnengebied wordt sterk in vraag gesteld.
- Ruimteconflicten op smalle stroken dicht bij woningen (overlast vs speelruimte).
- Onvoldoende duidelijkheid over noden aan sport- en ontmoetingsruimte voor jongeren.
- Onzekerheid over effectieve vraag naar werkateliers of nieuwe voorzieningen risico op leegstand.
- Depotfunctie museum als niet passend ervaren op deze locatie.
- Risico op spanning tussen wonen en vrijetijdsfuncties (horeca, evenementen).
- Parkeerstrategie en verkeersfunctie Begijnenstraat onvoldoende uitgewerkt.
- Noordgerichte terraszones bij Luizenpoort worden als onaantrekkelijk ervaren.
- Scenario voelt “verkaveld” en te weinig ambitieus in termen van openheid.

Kansen

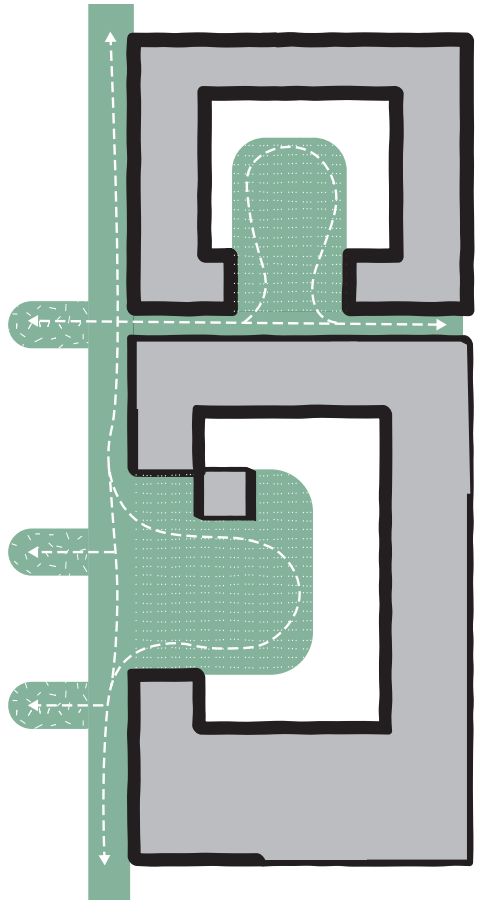
- Realisatie van stedelijk groenpark wordt als laatste kans gezien voor binnenstad.
- Museumtuin sterker integreren in park en cultuurprogramma kan publiekswaarde verhogen.
- Meer groen inzetten als klimaatadaptieve strategie en voor leefkwaliteit.
- Activeren achterkanten bestaande gebouwen
- Multifunctionele invulling mogelijk via gedeeld gebruik (scholen, musea, sociale projecten).
- Horeca en ontmoetingsplekken gekoppeld aan park en cultuurprogramma kunnen aantrekkingskracht vergroten.
- Betaalbare woningen gecombineerd met park maken plek aantrekkelijk voor gezinnen en doelgroepen.
- Stad kan eigen gronden inzetten als hefboom voor stedelijk beleid en publieke meerwaarde.
- Clustering van sociale organisaties kan betaalbaar wonen en ondersteunende functies versterken.
- Luizenpoort opwaarderen als uitnodigende entree.
- Mogelijkheid om cultuuras te versterken via verbinding museum, park en Begijnenstraat.

Bedreigingen

- Kans dat onvoldoende centrale open ruimte ontstaat: geen echt parkgevoel.
- Onvoldoende vraag naar ateliers of voorzieningen kan leiden tot leegstand.
- Economische haalbaarheid van evenementenruimte onzeker.
- Depotfunctie museum kan programmatische dissonantie veroorzaken.
- Overaanbod aan functies (wonen, cultuur, vrijetijd) kan botsen of elkaar verzwakken.
- Luxeprojecten kunnen betaalbaarheid en sociale inclusie onder druk zetten.
- Parkeerproblemen en verkeersconflicten met Begijnenstraat en Luizenpoort.
- Herinrichting Luizenpoort kan botsen met behoud historisch karakter.
- Risico op eilandvorming of exclusiviteit bij onvoldoende integratie met omliggende stad.
- Scenario 1 scoort hoger op parkstructuur: gevaar dat scenario 2 minder draagvlak heeft.



3.4 Scenario 3: Stadshof



Het derde scenario vertrekt vanuit het principe om de meerwaarde voor de ruimere omgeving te maximaliseren. De focus ligt op de versterking van de Begijnenstraat als volwaardige cultureel-toeristische as, waarbij nieuwe ademruimte wordt gecreëerd en bestaande publieke ruimten — zoals het Warandeplein en de omgeving rond het Kasteeltje — in directe verbinding worden gebracht met een nieuwe groene open ruimte binnen het bouwblok.

Het resultaat is een halfopen bouwblok dat zich nadrukkelijk richt op de Begijnenstraat en zo een sterke relatie aangaat met de stedelijke context.

Via een nieuwe doorsteek wordt aansluiting gemaakt met het noordelijk bouwblok, waar een gelijkaardig ruimtelijk concept reeds aanwezig is dankzij de openheid naar de Korte Begijnenstraat. Op deze manier ontstaat een samenhangend stedelijk weefsel waarin cultuur, erfgoed en publieke ruimte elkaar wederzijds versterken.

In dit scenario werd onderzocht welke ingrepen noodzakelijk zijn om de voorgestelde ruimtelijke figuur te realiseren. De gronden van Zellien worden hierbij ingezet voor het creëren van een nieuwe doorsteek, gekoppeld aan een residentiële ontwikkeling. Deze doorsteek wordt voorzien aan de zijde van de Taxandriatuin, waardoor ze rechtstreeks uitmondt op FAAAR en zo bijdraagt aan de versterking van deze culturele cluster.

Daarnaast werd geëxperimenteerd met de positionering van het culturele programma, dat in dit scenario geprojecteerd wordt op de gronden van Zellien aan de Patersstraat, met een uitbouw richting het centrale binnengebied.

Deze configuratie maakt het mogelijk om een bijkomende doorsteek te realiseren die het centrale gebied verbindt met de Lindekenstraat.

Door het perceel opnieuw in te vullen met een specifiek cultureel programma en delen van de bestaande gebouwen te herbestemmen, wordt het historische karakter ervan gevaloriseerd. De uitbouw vormt een scharnier tussen de Taxandriatuin en het binnengebied, en zorgt tegelijk voor een publieke activering van deze centrale ruimte.

De zuidelijke zone van het bouwblok biedt ruimte voor bijkomende ontwikkelingen die de langgerekte, horizontaal georiënteerde open ruimte een nieuwe stedelijke façade geven en het bestaande weefsel rond de Luizenpoort versterken. Aan de achterzijde van de Luizenpoort wordt verder ingespeeld op het historische karakter van deze plek, met ruimte voor een gemengd programma van wonen en werken. Dit kleinere binnengebied kan ingericht worden als een werk-erf, waar atelierwoningen en kleinschalige werkplekken elkaar versterken.



Integratie in omgeving (Acaciapark Gent)



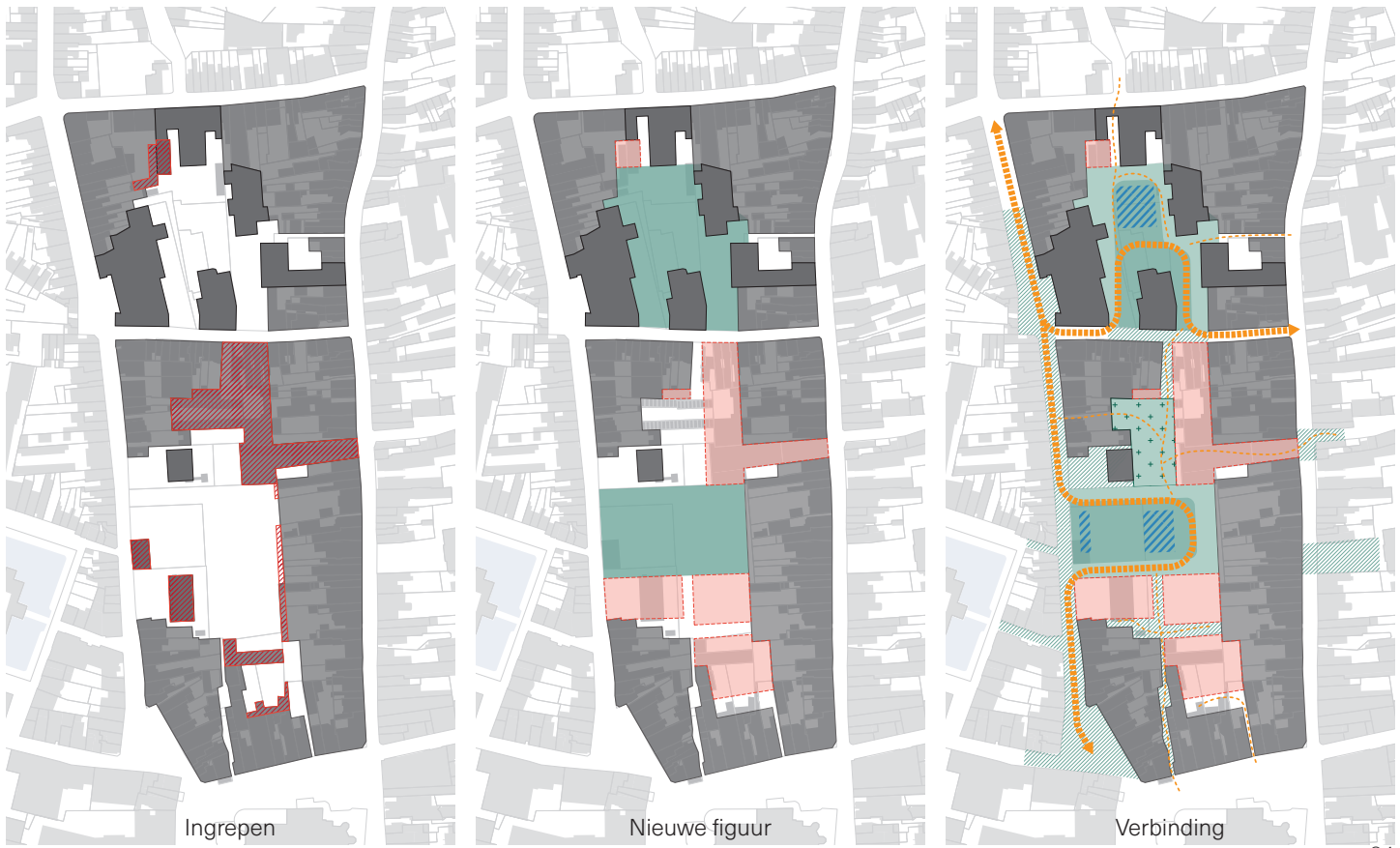
Publieke meerwaarde (Kindcentrum Den Haag)



Nieuwe binnenrand (Minerve Edegem)

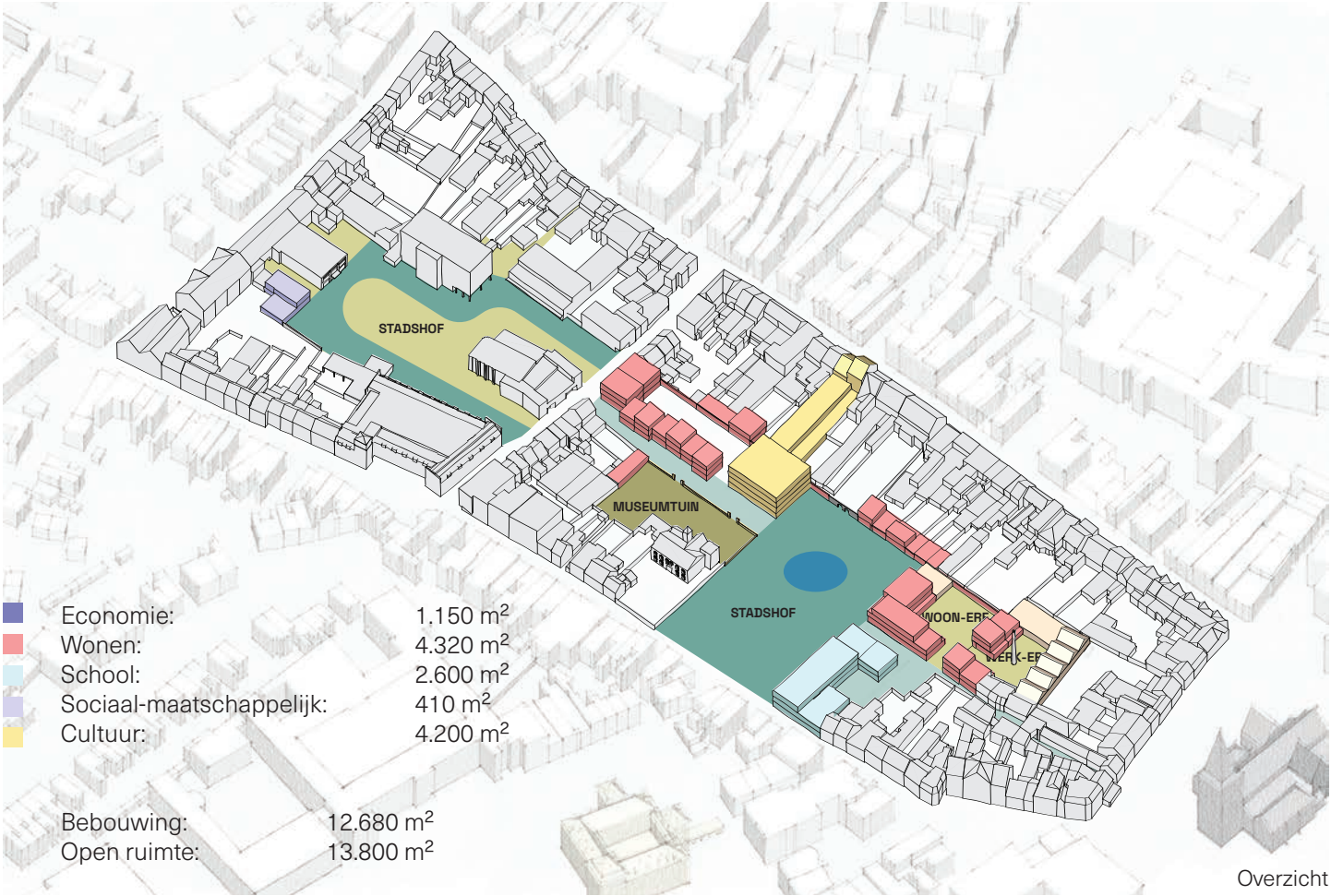
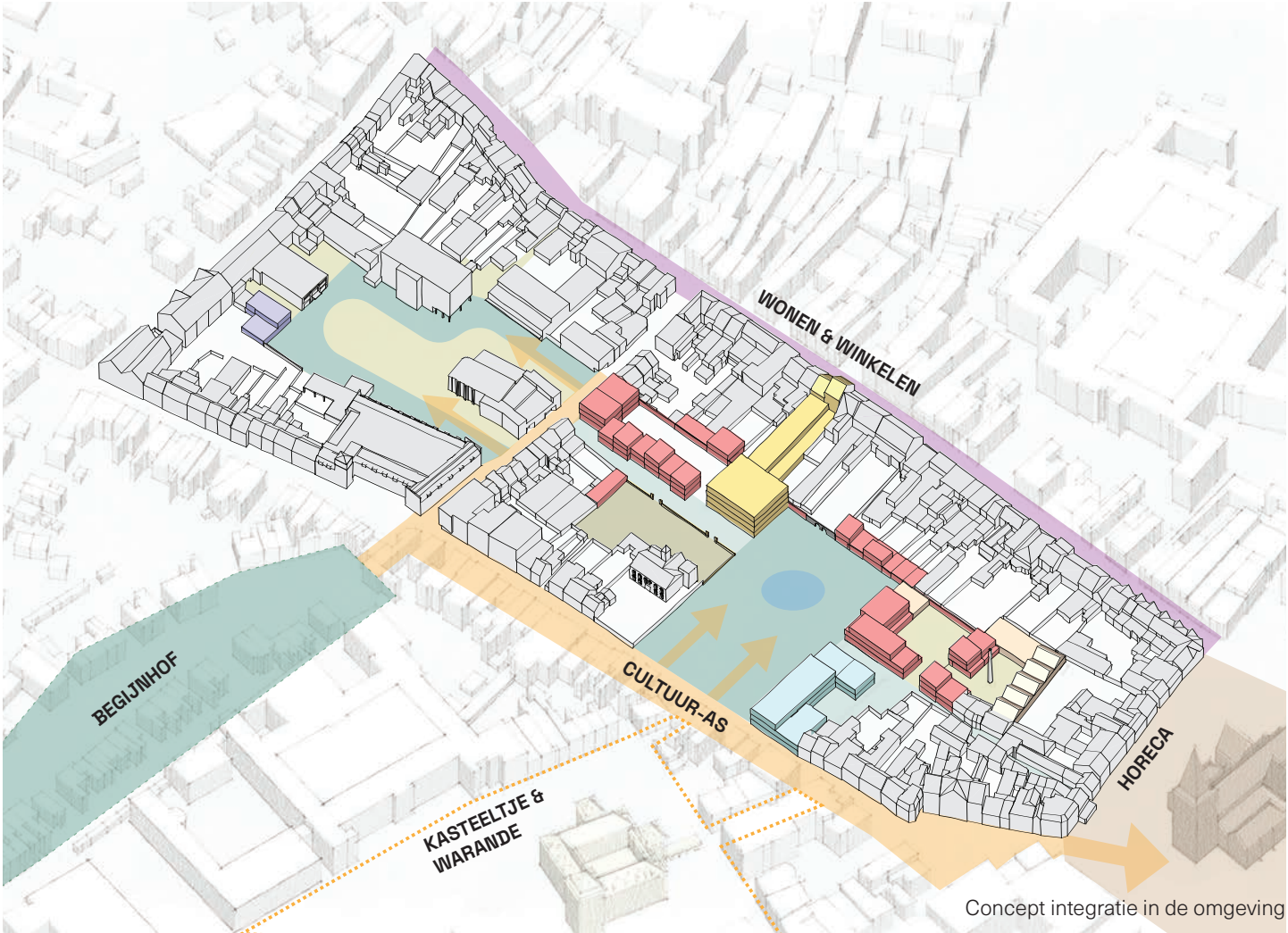


Slimme inbreiding (De wastuin Berchem)



Dieper in het bouwblok, aan de rand van de centrale open ruimte, kunnen nieuwe woonvolumes worden ingeplant rond een collectieve binnentuin die aansluit op de bestaande tuinen van de percelen aan de Patersstraat. Langs de Begijnenstraat wordt ruimte voorzien voor een sociaal-maatschappelijke invulling, zoals een uitbreiding van de bestaande school of een nieuwe gemeenschapsfunctie, afhankelijk van de lokale behoeften.

De centrale open ruimte krijgt in dit scenario een loodrechte oriëntatie ten opzichte van de historische figuur van de bleekweide, waardoor een groot en open raakvlak ontstaat met de Begijnenstraat. In deze denkoefening wordt voorgesteld om de bestaande directeurswoning te verwijderen, zodat het Kasteelplein visueel en functioneel kan overvloeien in het nieuwe binnengebied. Zo ontstaat één samenhangende publieke ruimte met een sterke relatie tussen de site, de culturele as en het cultureel centrum De Warande.



Sterktes

- Groot, centraal stadshof als herkenbaar groen hart van de stad.
- Mix van functies rond het stadshof (museum, depot, sociaal-maatschappelijke functies) biedt sterke wisselwerking.
- Luizenpoort kan transformeren naar een historische woon-werksteeg met ateliers en levendige plinten.
- Koppeling cultuur (Taxandriamuseum, FAAAR, depot) met groen versterkt stedelijke identiteit en publieksaantrekkelijkheid.
- Museumtuin wordt behouden als rustpunt, met mogelijkheden voor visuele connectie.
- Zuidelijk stadshof: kleinschalige evenementen, spelen en beleving (kindvriendelijk, buurtgericht).
- Noordelijk stadshof: geschikt voor grotere evenementen, gekoppeld aan FAAAR (bovenlokale uitstraling).
- Mogelijkheden voor horeca aan randen van stadshof versterkt sociale controle en levendigheid.
- Aandacht voor kwalitatief wonen (mix van typologieën, koppeling wonen/werken).
- Cultuuras wordt doorgetrokken tot in het hart van het project: sterke stedelijke positionering.
- Grote betrokkenheid van stakeholders en draagvlak bij verschillende partijen.

Zwaktes

- Verdeeldheid over schaal van stadshof: risico op anonieme, moeilijk toe te eigenen open ruimte.
- Museumtuin blijft sterk afgescheiden: gevaar van beperkte integratie met park.
- Gebrek aan structurele ruimte voor kinderopvang en expliciete jeugd- en buurtfuncties.
- Schoolfunctie en depot roepen veel vragen op qua haalbaarheid, inpassing en bereikbaarheid (laden/lossen).
- Mogelijke 'dode hoeken' door depot en onderwijsgebouwen aan stadshof.
- Nieuwe bebouwing kan de groene doorloop en de openheid beperken.
- Onzekerheid over functionele invulling van de Luizenpoort (bewoners, horeca, opslagproblemen).
- Parkstructuur is minder ecologisch verbonden (geen aaneengesloten netwerk, eerder een losse plek).
- Economische haalbaarheid en exploitatie van voorzieningen (bv. depot, creatieve hub) onzeker.
- Risico dat commerciële plinten niet ingevuld raken (weinig draagvlak voor detailhandel).
- Geluids- en overlastproblemen in stadshof (zeker bij evenementen) voor omwonenden.



Kansen

- Stadshof als laatste kans voor groot publiek groen in de binnenstad.
- Museumdepot koppelen aan publiek programma (horeca, coworking, expo) kan aantrekkingskracht vergroten.
- Wonen aan park kan grote woonkwaliteit bieden en nieuwe doelgroepen aantrekken.
- Clustering van sociale organisaties en gedeeld gebruik van ruimtes: efficiëntie en betaalbaarheid.
- Ontwikkeling van Luizenpoort als unieke historische steeg: identiteit en cultuurhistorische meerwaarde.
- Integratie van buurthuis, speel- en sportvoorzieningen kan levendigheid en inclusie versterken.
- Mogelijkheid om Turnhout te positioneren als "groenste stad" of cultuurstad door sterke koppeling tussen cultuur en park.
- Erfgoed en architectuur inzetten om historische waarde te versterken (Taxandriamuseum, steegjesstructuur).
- Verbeteren doorsteken en zichtbaarheid museumtoegang: betere verbinding met stad.
- Kans tot differentiatie van stadshoven: noord (evenementen, bovenlokaal), zuid (rust, buurtgericht).
- Multifunctioneel gebruik van onderwijsgebouwen kan jongeren, verenigingen en cultuurorganisaties huisvesten.
- Mix van wonen/werken (kleine zelfstandigen, creatieve beroepen) kan economische diversiteit terugbrengen in binnenstad.

Bedreigingen

- Te groot en open stadshof zonder voldoende sociale controle: risico op overlast en onveiligheid.
- Depot kan een "lege doos" worden zonder meerwaarde voor bezoekers: verlies van draagvlak.
- Hoge kost van uitbreidingen museumtuin en publieke ruimte: risico op onhaalbaarheid.
- Te dure woningen kunnen sociale mix en toegankelijkheid ondermijnen.
- Overaanbod van functies (wonen, depot, onderwijs, horeca) kan tot conflicten en leegstand leiden.
- Ecologische meerwaarde blijft beperkt: gemiste kans voor stedelijk groenbeleid.
- Afhankelijkheid van evenementen voor levendigheid: risico op leegte buiten de piekmomenten.
- Afbraak van bestaande voorzieningen (kinderopvang, school) kan negatieve reacties oproepen.
- Onzekerheid over mobiliteitsimpact (bereikbaarheid depot, doorsteken en verkeersdruk Begijnenstraat).
- Spanningsveld tussen rust en levendigheid kan leiden tot conflicten bij bewoners en gebruikers.

Op basis van de feedback uit de werktafels

04 VISIE: EEN KEMPENS STADSHART

4.1 MACRO: Visie op de stadsbrede rol

Het participatieve proces dat tot deze visie heeft geleid benadrukte wat een Kempenaar typeert: betrokkenheid, gedrevenheid en de drang om een hechte gemeenschap te vormen die oog heeft voor ieders noden – van speelruimte voor de jeugd tot rustplekken voor ouderen, van culturele waarden en tradities tot ruimte voor ondernemerschap en vakmanschap. De uitdaging is een toekomst te ontwerpen die trouw blijft aan deze identiteit, door in te zetten op lokale en historische kwaliteiten en de gemeenschap organisch te laten groeien binnen een helder kader, met minimale ingrepen die ruimte laten voor zelfontplooiing en experiment.

Het projectgebied ‘De Grooten Singel’ verwijst naar een voormalige stadsgrens, een blijvend voelbare structuur in het historisch weefsel van Turnhout. Wat ooit de grens van het publiek domein markeerde, transformeert tot een verbindend element binnen de stad. De rechthoekige figuur van de voormalige bleekweide vormt de kern van een groene, authentiek Kempense open ruimte, als tegenhanger van de verharde Grote Markt. De ruimte kan fungeren als schakel tussen stad en omliggende natuur en presenteert het oude Kempense landschap in de stad: open vlakte, heide, groepjes bomen en verspreide bebouwing, waarin stilte en activiteit elkaar afwisselen. Dit versterkt de randen van het bouwblok, biedt ontwikkelingspotentieel voor omliggende percelen en stimuleert duurzame stadsvernieuwing.

Turnhout heeft historisch een pioniersrol gespeeld in vernieuwende stedenbouw: tuinstadconcepten, markante parkstructuren, arbeiderswijken en sociale huisvesting. Deze openheid voor innovatie vormt ook nu het kompas voor het binnengebied: geen korte termijnoplossing voor nieuwbouw, maar een ruimtelijk antwoord op de noden van de Turnhoutenaar, gedragen door intensieve participatie.

De Kempen kenmerkt zich door open vlaktes en ruige gronden (heide, vennen, moerassen) die historisch werden getemd door grootschalige infrastructuurprojecten, waardoor de regio productief werd en tegelijkertijd een groene, ruige identiteit behield. Turnhout blijft een oase van rust en cultuur midden in de natuur.

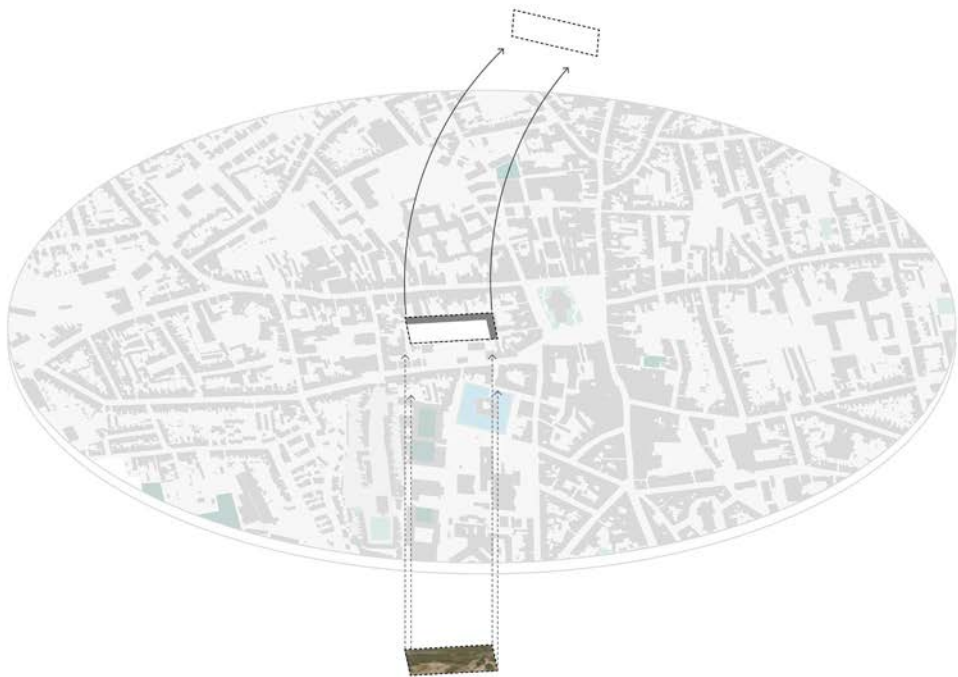
Deze historische identiteit vormt de basis van het concept: een centrale open ruimte die ruigheid combineert met landschappelijke kwaliteit. De bestaande elementen – vlakte, bomen, verspreide bebouwing – vormen het vertrekpunt voor een transformatie tot een sociaal-maatschappelijk en cultureel productief gebied dat tegelijkertijd rust en openheid biedt.



Grootstedelijke dynamiek



Landschappelijke dynamiek



De strategie vertrekt vanuit de kracht van de open ruimte. Door het behoud en de uitbreiding ervan ontstaat ruimte voor kwalitatieve verdichting, opwaardering en nieuwe ontwikkelingen binnen een afgebakend stedenbouwkundig kader. Een robuuste infrastructuur vormt een ruggengraat: een eerste impuls die veiligheid en toegankelijkheid garandeert en waarlangs alle andere functies zich organisch kunnen ontwikkelen.

De open ruimte is lokaal functioneel – een groene, autoluwe stadsoase met speel- en ontspanningsmogelijkheden – en tijdelijk bovenlokaal inzetbaar voor evenementen zoals openluchtcinema, festivals of kunstbiënnales. Zo ontstaat een flexibele ruimte die meegroeit met de gemeenschap en de stad. Het gebied leeft op het ritme van haar gebruikers en fungeert als ontmoetingsplek voor burens, werknemers, studenten, toeristen en jeugd.

Flexibel en gedeeld ruimtegebruik maakt integratie van culturele, educatieve en sociale functies mogelijk, eventueel met partners voor exploitatie of programmatische invulling. Het project stimuleert gemeenschapsvorming en sociale cohesie.

‘De Grooten Singel’ biedt de kans om **een** centraal groen hart te creëren dat trouw blijft aan de Kempense identiteit en het historische weefsel van Turnhout. Met minimale, doordachte ingrepen en actieve betrokkenheid van de gemeenschap ontstaat een plek die lokaal betekenisvol is en tijdelijk bovenlokale functies kan dragen. Dit project is geen standaard stadsontwikkeling, maar een ruimtelijk en sociaal experiment waarin natuur, cultuur, gemeenschap en stedelijke kwaliteit samenkomen in een uniek Turnhouts binnengebied.



Huidige toestand



Conceptueel toekomstbeeld

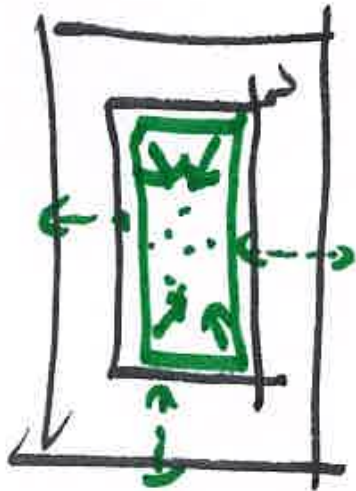
4.2 MESO: Visie op de strategische integratie

Op basis van de feedback uit de stuurgroep, de werktafels en het publieksmoment is er gekozen voor een ruimtelijk concept dat de sterke elementen van scenario 1 en scenario 3 combineert. Scenario 2 werd als minder geschikt ervaren, omdat het te veel inzet op de creatie van een nieuwe doorgaande route. Het karakter van het bouwblok leent zich immers eerder tot een verblijfsfunctie, en er bestaat het risico dat een nieuwe route concurrentie creëert met de Paters- en Begijnenstraat, waardoor deze minder gebruikt zouden worden. Het aankomende circulatieplan zal daarbij ook een opwaardering en verhoogde belevingskwaliteit geven aan deze straten.

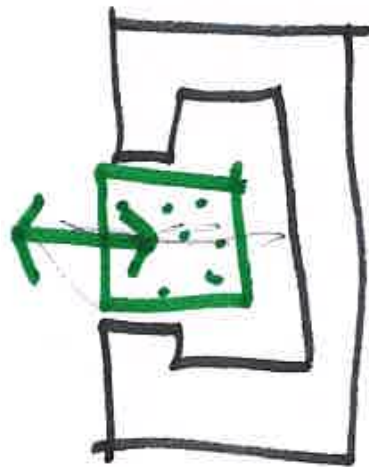
Daarnaast werd de versnippering van de open ruimte in scenario 2 als negatief ervaren, en voorziet het scenario te veel bijkomende bebouwing die volgens de betrokkenen niet noodzakelijk is. Er is daarom nood aan een ontwerp dat vooral een meerwaarde biedt voor het bestaande stedelijke weefsel.

Het nieuwe concept vertrekt vanuit de historische identiteit van het gebied. De duidelijke bouwblokfiguur wordt hersteld, met sterke randen en een groot, open binnengebied. Een aandachtspunt hierbij is dat de zichtbaarheid van deze open ruimte en de relatie met de omgeving voldoende gewaarborgd moet zijn, iets wat in scenario 3 goed werd uitgewerkt. Door de kwaliteiten van beide scenario's te combineren, ontstaat een stedenbouwkundige figuur die zowel intern een kwalitatief verblijfsklimaat biedt als extern een waardevolle bijdrage levert aan de stedelijke omgeving.

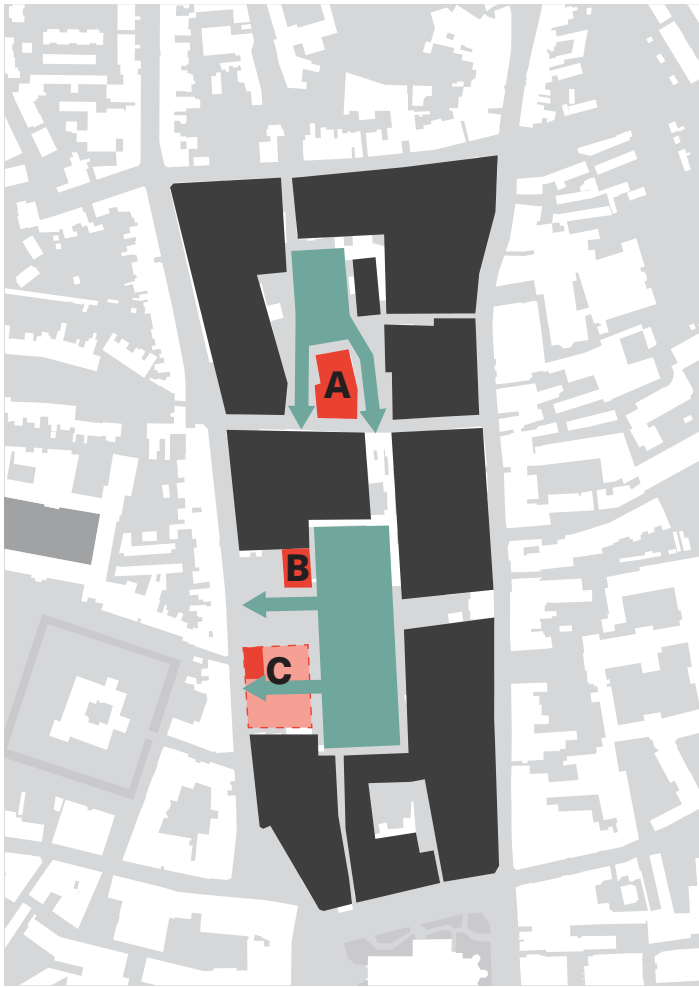
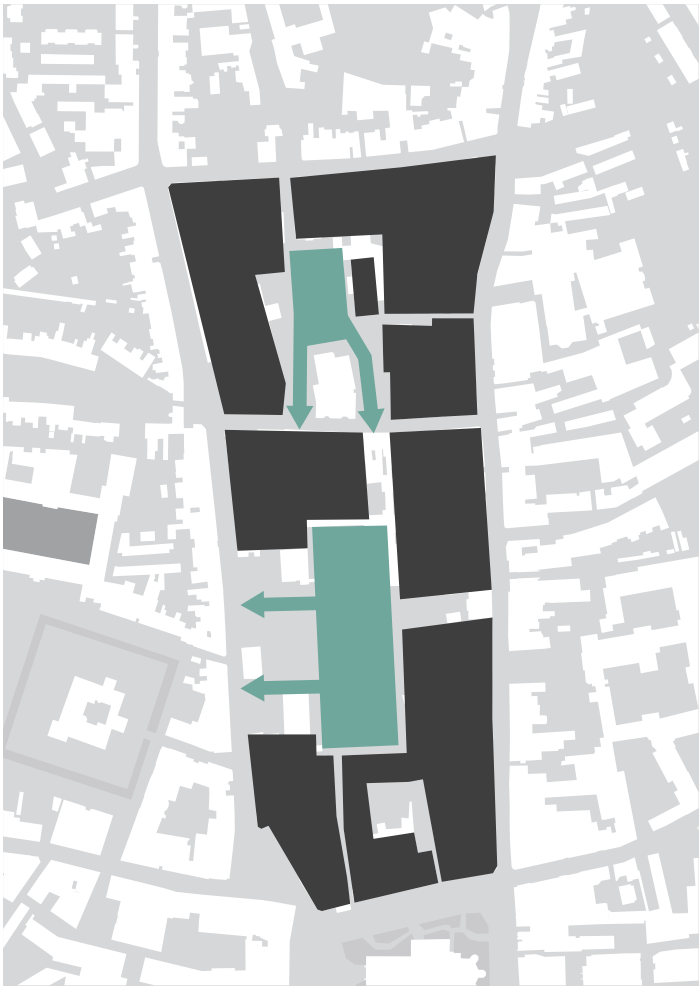
Zo ontstaan twee halfopen bouwblokken met open binnengebieden die een duidelijke aansluiting maken met belangrijke publieke ruimten in de omgeving. De binnengebieden worden aangekondigd door kwartiermakers, functies die uniek en kenmerkend zijn voor het gebied en een extra dimensie geven aan het bouwblok. Dit concept wordt vaak toegepast bij de herontwikkeling van verouderde stadsdelen: de kwartiermaker geeft een eerste impuls aan het gebied, vergroot de aantrekkingskracht en zet een positieve dynamiek in gang.



Historisch verankerd



Meerwaarde voor de omgeving



Op de site zijn momenteel twee dergelijke functies aanwezig. In het noordelijk bouwblok fungeert het project FAAAR als kwartiermaker, met een breed publiek en cultureel programma. In het zuidelijk bouwblok kan dit potentieel worden ingevuld door het Taxandriamuseum, wat door huidige problematieken in zichtbaarheid en toegankelijkheid beperkt functioneert. Door de integratie van deze functie in het bredere concept kan de aantrekkingskracht worden versterkt.

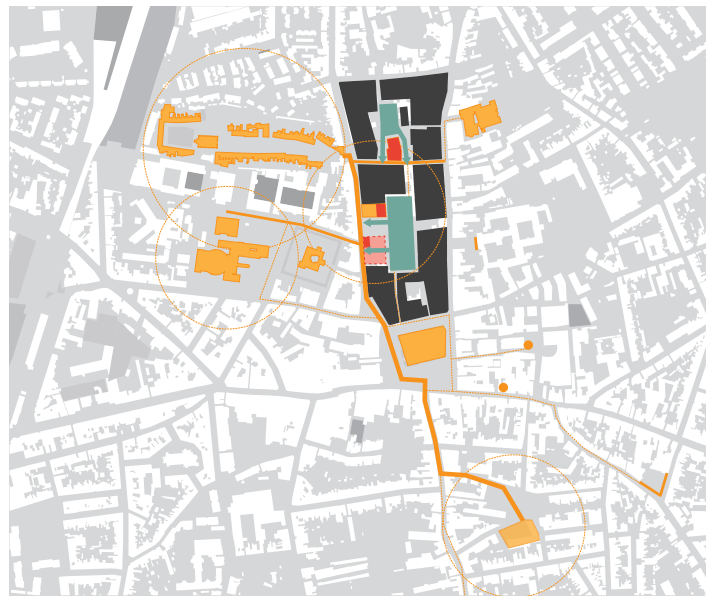
Gezien de schaal van het zuidelijk bouwblok en de opening naar de Begijnenstraat is bovendien een extra speciale functie nodig om het binnengebied te versterken. Het perceel van het huidige GO-project lijkt hiervoor geschikt, zodat aan beide zijden van het halfopen bouwblok een kwartiermaker ontstaat die het binnengebied zichtbaar en uitnodigend maakt.



FAAAR

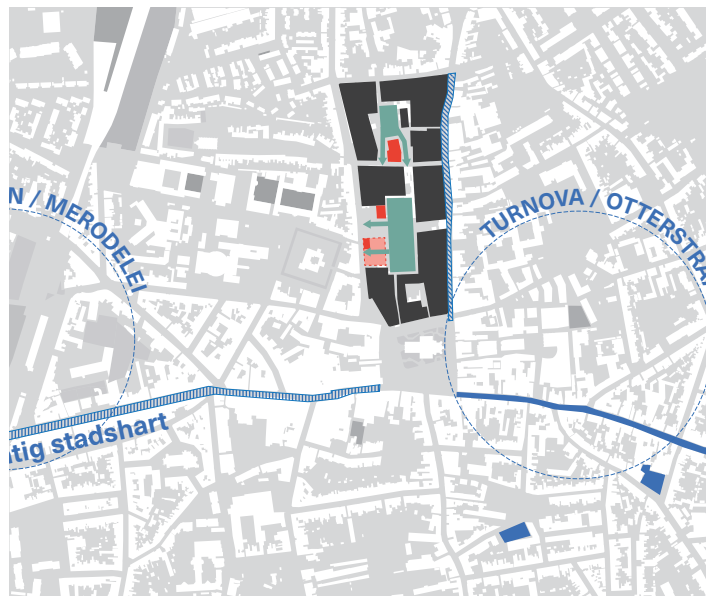
Taxandriamuseum

Derde kwartiermaker



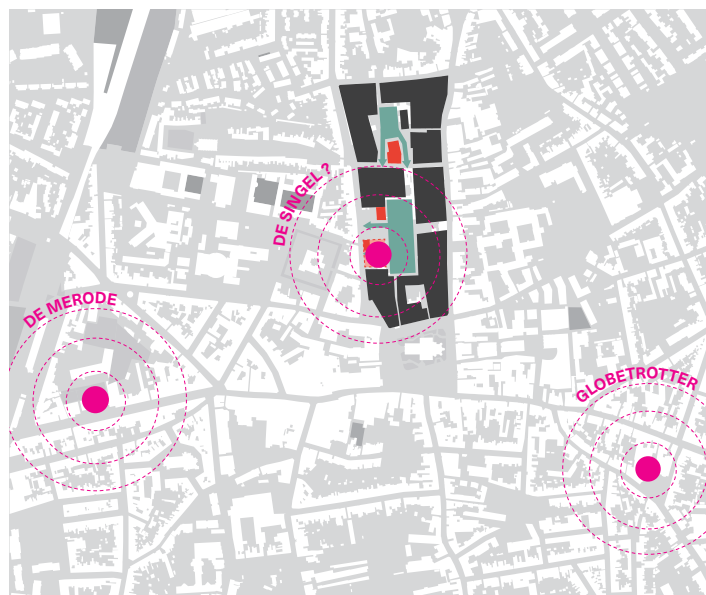
Cultureel-toeristisch netwerk

Niet alleen de positie van de kwartiermakers, maar ook de openheid van het binnengebied langs de Begijnenstraat versterkt het statuut van deze as als culturele verbindingsroute tussen de musea van Turnhout. Op deze manier kan het Taxandriamuseum een sterker en meer geïntegreerd onderdeel van deze route vormen. Het stedelijk beleid dient duidelijke keuzes te maken over welke functies en programma's het meest geschikt zijn om te enten op deze as, met aandacht voor zowel mobiliteit als beleving.



Economisch netwerk

Het concept Veerkrachtig Stadshart richt zich op gerichte investeringen en vernieuwing langs de economische oost-westverbinding van de stad, tussen de projecten Turnova en Niefhout. Daarbij wordt ingezet op de heraanleg van straten en pleinen, zoals de Otterstraat en de museumtuin van het Speelkaartenmuseum. Deze visie kan ook in noord-zuidrichting worden doorgetrokken, met name in de Patersstraat, die vroeger deel uitmaakte van het kernwinkelgebied. Zo ontstaan er ook voor deze zone nieuwe kansen en kan 'De Grooten Singel' betrokken worden in het netwerk van vernieuwde stadsdelen.



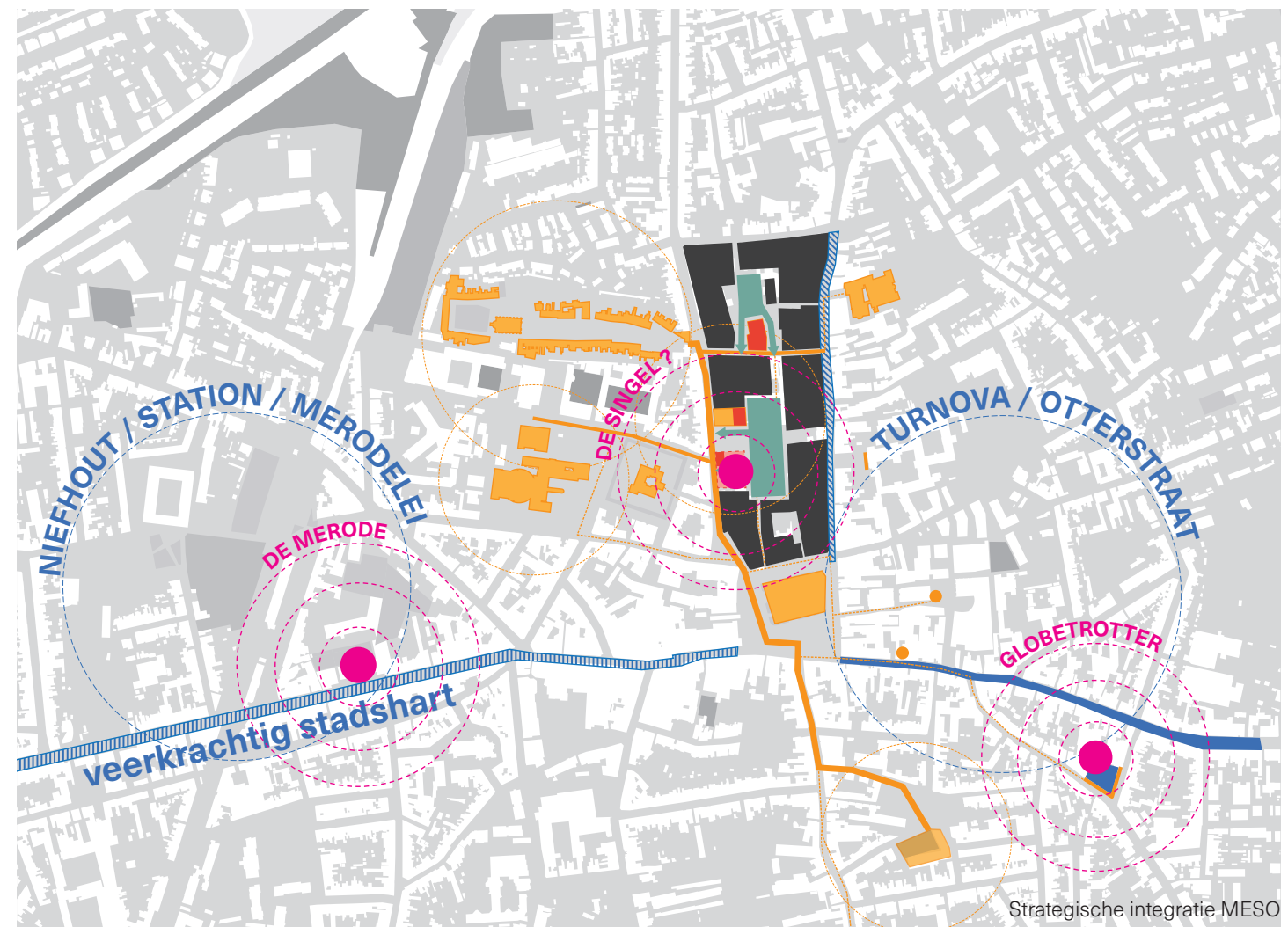
Sociaal-maatschappelijk netwerk

Naast de ruimtelijke ingrepen maakt ook het versterken van het sociaal-maatschappelijk weefsel integraal deel uit van het Veerkrachtig Stadshart. Daarbij wordt geïnvesteerd in gemeenschapinfrastructuur zoals De Globetrotter en buurthuis De Merode. Uit de gevoerde gesprekken blijkt bovendien een duidelijke behoefte aan bijkomende ruimte voor gemeenschapsvorming in de directe omgeving van de site. De bijkomende kwartiermaker zou ingezet kunnen worden om deze nood op te vangen.

Een sterke en gedragen visie op het ruimtelijk concept van het halfopen bouwblok vormt de ruggengraat van een geïntegreerde en kwaliteitsvolle ruimtelijke en programmatische verweving binnen het stadshart. Dit concept, ontwikkeld vanuit het ontwerpend onderzoek, positioneert de site als een schakel op mesoschaal tussen de culturele, economische en maatschappelijke netwerken van de stad. Door zich open te stellen naar de Begijnenstraat versterkt de site haar plaats binnen het culturele weefsel van Turnhout, waarbij de zichtbaarheid en bereikbaarheid van het Taxandriamuseum aanzienlijk worden verbeterd. Tegelijk ontstaan in de Patersstraat nieuwe economische perspectieven door de rol en invulling van de straat te herdefiniëren, wat de verankering van de site in het stedelijk economisch netwerk verder versterkt. De meerwaarde voor de aanpalende percelen schuilt niet enkel in de aanleg van een groene, publieke binnenruimte, maar ook in de opwaardering van de straatzijde.

Zo ontstaat een dubbele winst: een kwalitatieve open ruimte binnen het bouwblok én een versterkte stedelijke façade naar de Patersstraat, die nieuwe investeringen stimuleert en bijdraagt aan het terugdringen van leegstand. Daarnaast biedt het stedenbouwkundig kader kansen om ook het sociaal-maatschappelijk weefsel te versterken.

De site kan hierbij fungeren als hefboom voor ontmoeting en samenwerking tussen bestaande en nieuwe verenigingen. In dat kader is het relevant te onderzoeken of de huidige infrastructuur nog voldoet aan de noden van deze organisaties, of dat er behoefte bestaat aan een gedeelde ontmoetingsruimte waar uitwisseling, interactie en gemeenschapsvorming centraal staan.



Strategische integratie MESO

4.3 MICRO: Visie op de concrete uitwerking

Zoals eerder aangegeven vormt de open ruimte de kern van het projectgebied en vormt ze de basis voor zowel het ontwerp als de toekomstige visie. Op stadsschaal is de identiteit van deze ruimte reeds bepaald, evenals de wijze waarop ze zich in de omgeving zal integreren. Op dit niveau wordt concreet onderzocht hoe de open ruimte vorm kan krijgen, met respect voor de historische, huidige en toekomstige kwaliteiten van het gebied.

Een belangrijk uitgangspunt is om terug te verwijzen naar de heldere figuur van de historische bleekweide, die altijd een bepalend element is geweest in de structuur van het bouwblok voordat het begon dicht te slibben. Binnen deze oorspronkelijke structuur kunnen vandaag de dag drie onderscheidbare landschapskamers worden gedefinieerd. Deze structuur vormt de basis voor het concept van een samenhangende maar diverse open ruimte, waarin verschillende gebruikers en doelgroepen zich thuis kunnen voelen en een breed scala aan activiteiten, zowel tijdelijke als permanente, kan plaatsvinden.



Ferrariskaart 1777



1: Museumtuin

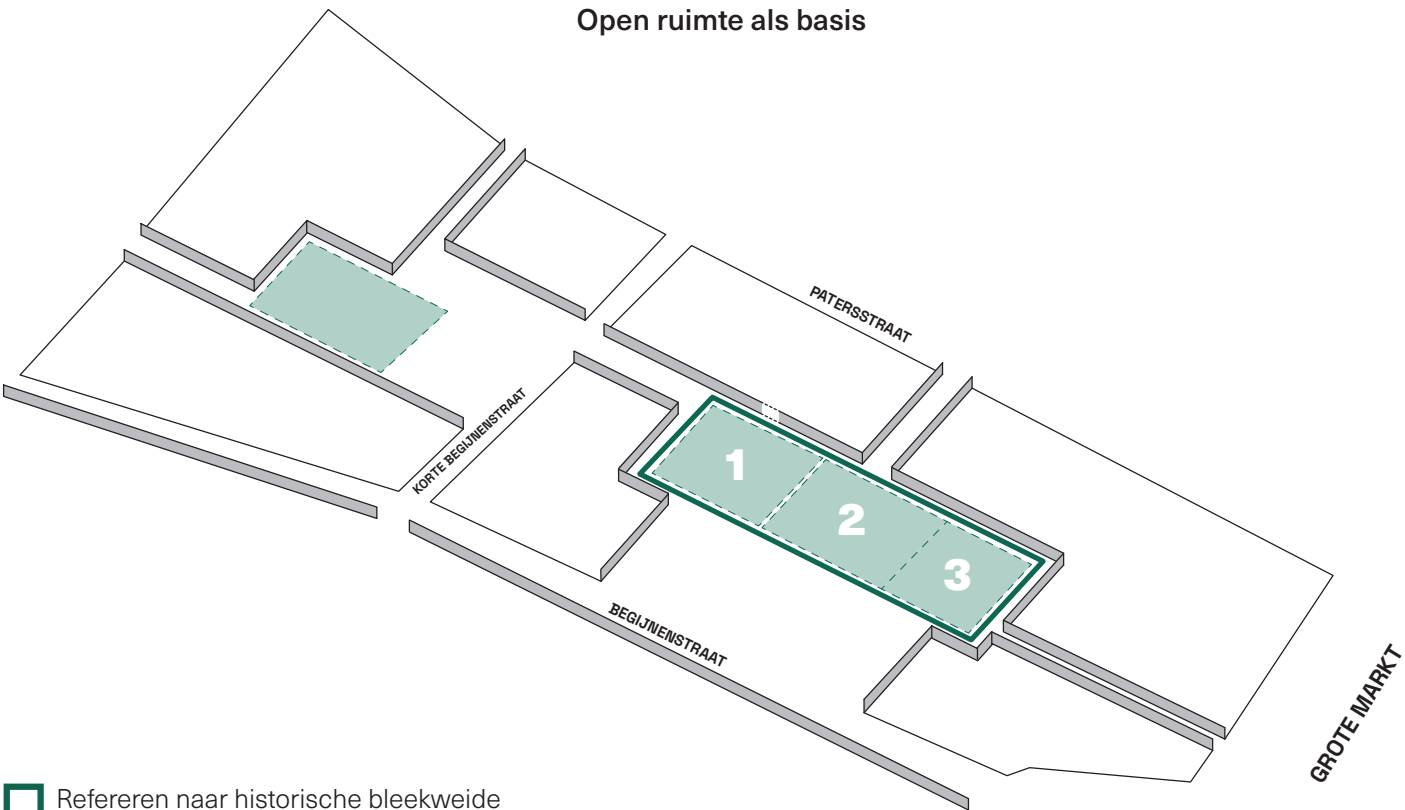


2: Open weide



3: Natuurzone

Open ruimte als basis



- Refereren naar historische bleekweide
- Diverse landschapskamers

Om de open ruimtes te versterken en een duidelijke publieke meerwaarde te creëren, wordt ingezet op verschillende “kwartiermakers”. Deze functies bepalen in belangrijke mate de betekenis en het gebruik van de aangrenzende open ruimte.

In het noordelijk bouwblok draagt het complex FAAAR bij aan zowel de economische, culturele als sociale dynamiek, door de combinatie van diverse werkplekken en een stadsbioscoop. In het zuidelijk bouwblok speelt het Taxandriamuseum een cruciale culturele rol, ook voor de buitenruimte. Daarnaast krijgt de directeurswoning een sociaal gericht programma.

Het onderzoek toont aan dat er voor beide thema’s op termijn grotere kansen liggen rondom de site. Zo zou de directeurswoning, in combinatie met de percelen van het GO, een uitgebreidere functie kunnen vervullen en fungeren als derde kwartiermaker. Deze ontwikkeling kan verschillende ruimtenoden opvangen en zorgt tegelijkertijd voor een programmatische versterking van het binnengebied.



FAAAR

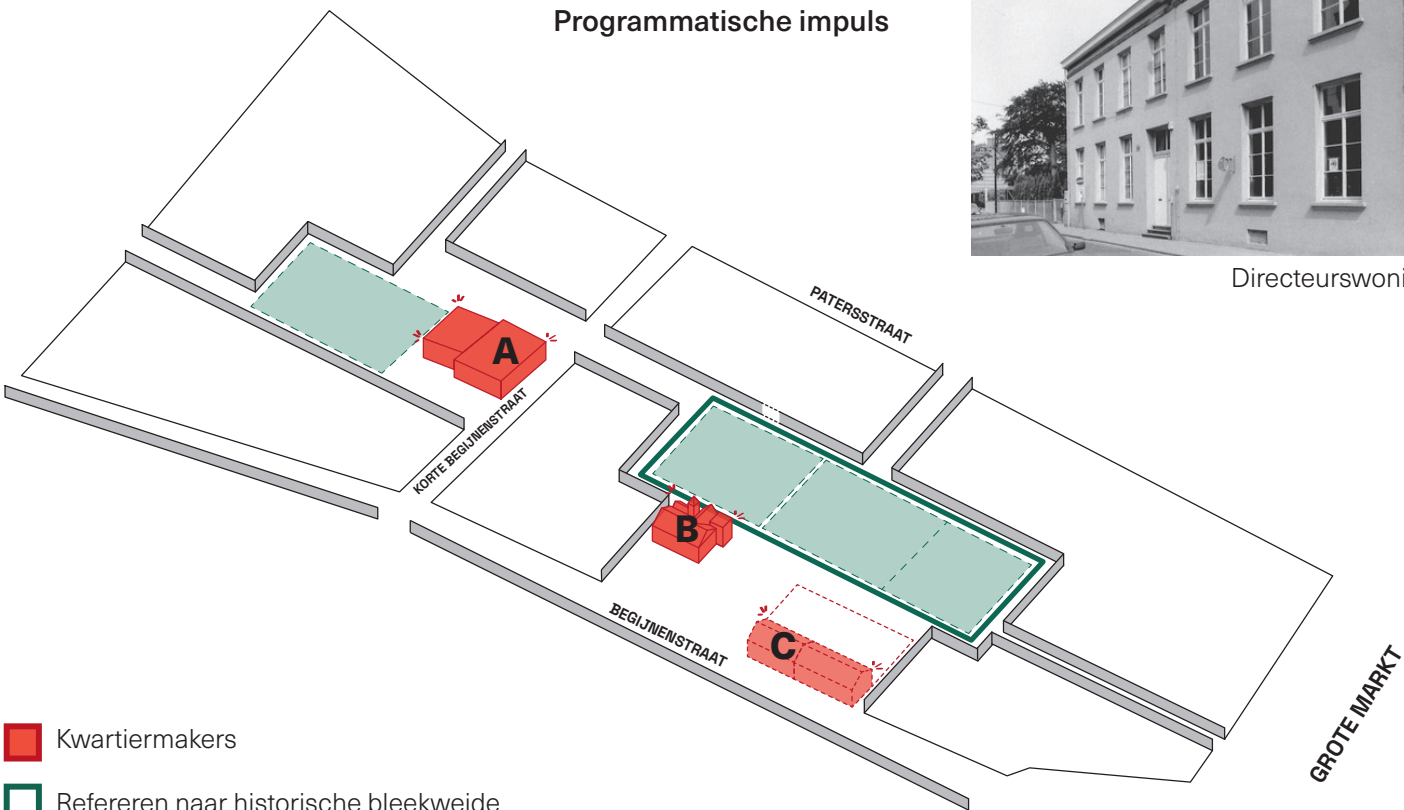


Taxandria



Directeurswoning

Programmatische impuls



- Kwartiermakers
- Refereren naar historische bleekweide
- Diverse landschapskamers

Parkwanden

De toegankelijkheid, veiligheid en bereikbaarheid van de open ruimtes kunnen op verschillende manieren versterkt worden, zonder dat dit vraagt om ingrijpende aanpassingen of een volledig parkontwerp. In lijn met de manier waarop het Kempens landschap getemd is geweest kan worden ingezet op infrastructuur als katalysator – een middel dat zowel nieuwe ontwikkelingen aanwakkert als het behoud van open ruimte ondersteunt.

Een eerste stap kan bestaan uit het inrichten van een kwalitatieve parkwand, die zowel de open ruimte zelf als de aangrenzende percelen versterkt. Gelijkaardige voorbeelden zijn te vinden in het Acaciapark en het Munthof, waar dergelijke ingrepen hebben geleid tot een duidelijke ruimtelijke meerwaarde. Daarnaast kan worden ingezet op een netwerk van paden, eventueel voorzien van verlichting, die de verschillende landschapskamers met elkaar verbinden en het gebied op een veilige en leesbare manier toegankelijk maken.

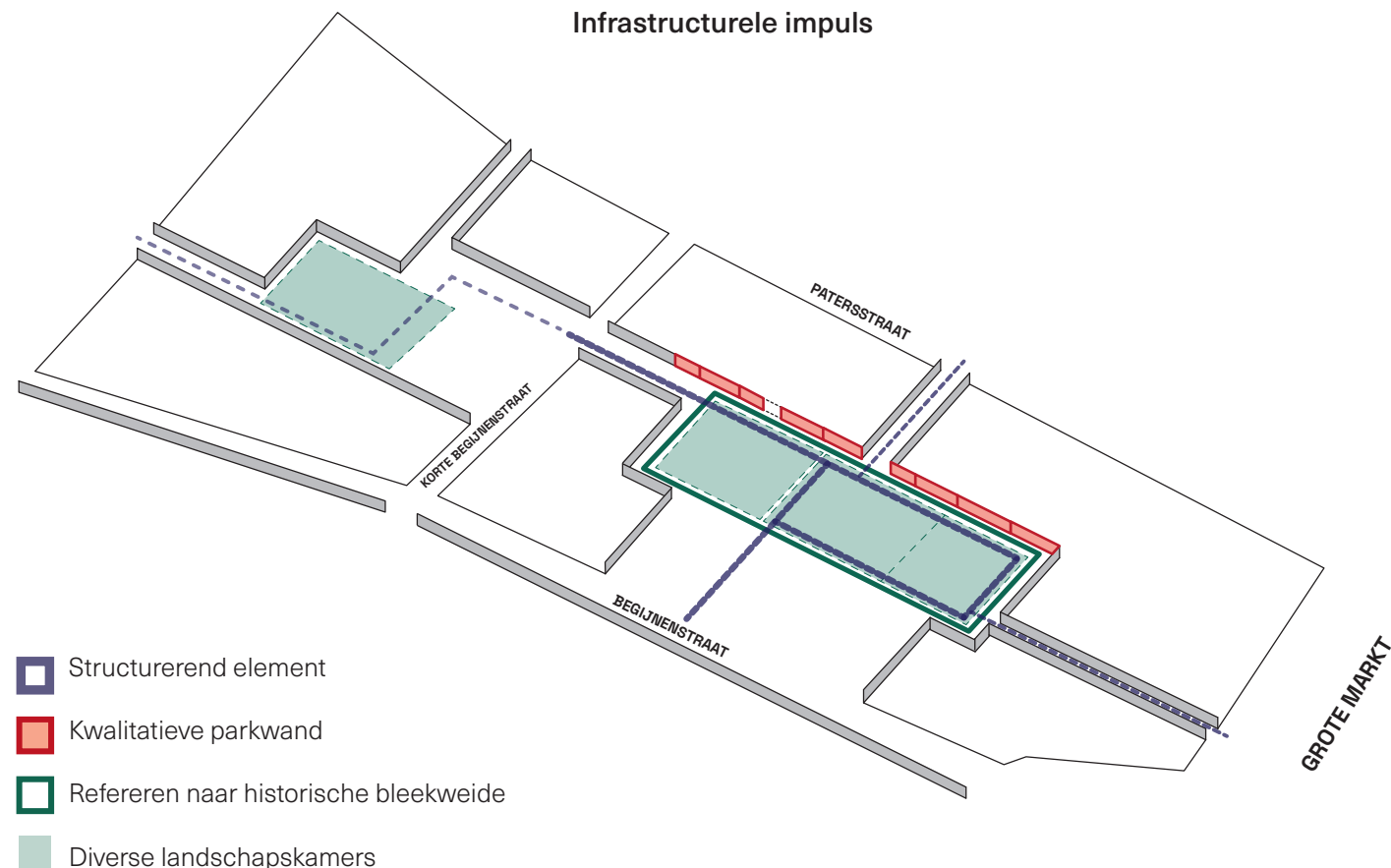


Acaciapark Gent



Munthof Antwerpen

Infrastructurele impuls



Paden



Park Groot Schijn Antwerpen

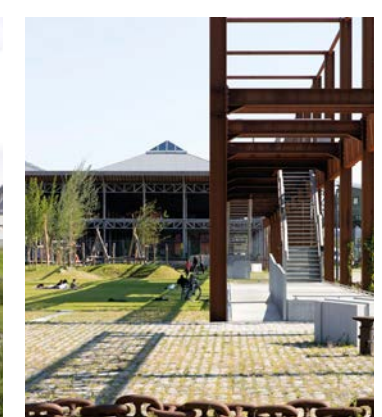


Lousbergpark Gent

Structuren



Gilly Charleroi

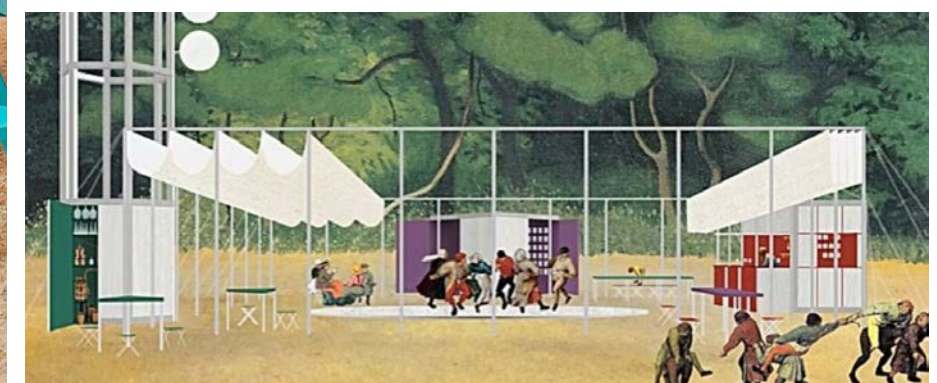


Voorhavenpark Gent

Ook lichte structuren kunnen bijdragen aan de beleving en oriëntatie van de open ruimte. Dit kunnen tijdelijke of mobiele installaties zijn die het landschap mee vormgeven, opdelen of activeren – zoals speelelementen, infopanelen, overkappingen, tentstructuren of zit- en ontmoetingsplekken. Dergelijke ingrepen creëren een uitnodigend geheel dat meegroeit met de seizoenen en met de stedelijke dynamiek.

Deze aanpak biedt enerzijds structuur en samenhang, maar blijft flexibel en stimuleert experiment, ontmoeting en expressie. Door middel van minimale, eventueel tijdelijke maar betekenisvolle ingrepen kan zo een unieke plek ontstaan – zowel op lokaal als bovenlokaal niveau – die uitnodigt tot gebruik, ontdekking en betrokkenheid, zonder afbreuk te doen aan het natuurlijke karakter van de site.

(Tijdelijke) multifunctionele installaties



De zuiverheid en leesbaarheid van het binnengebied worden in belangrijke mate bepaald door de overgangen tussen de centrale ruimte en de omliggende straten. Deze zones geven richting en oriëntatie aan het geheel en zorgen voor een zorgvuldige inpassing binnen het stedelijk weefsel.

Het binnengebied heeft een duidelijke voorzijde aan de Begijnenstraat, die fungeert als culturele as van de stad. Om deze as ruimtelijk te versterken kan een nieuwe open ruimte worden gecreëerd die de straat richting het binnengebied uitbreidt.

Dit kan mogelijks een halfverharde zone worden, met bomenperkjes en waterpartijen, en kan functioneren als voorplein of verzamelplek voor de omliggende functies, waaronder het Taxandriamuseum. Daarnaast kan het plein dienst doen als uitbreiding van de terraszones en kan het worden geïntegreerd in de buitenruimte en werking van de directeurswoning.

Een gelijkaardig principe wordt toegepast in de noordelijke zone, waar de Korte Begijnenstraat – een vertakking van dezelfde culturele as – overgaat in het binnengebied. Hier ontstaat een actieve randzone met onder meer een terras voor het café van FAAAR, die de relatie tussen binnengebied en straat versterkt.

De Luizenpoort vormt een belangrijke overgangszone vanuit de Grote Markt en biedt kansen om zowel horeca- als ambachtelijke woonfuncties te integreren. Ook de doorsteek vanuit de Patersstraat, die vandaag mogelijk is ter hoogte van de bestaande parking, kan worden ingezet als oost-westverbinding en toegangsroute voor bezoekers van het gebied.

Samen zorgen deze ingrepen voor een duidelijke oriëntatie en geïntegreerde structuur, waarbij het binnengebied zich op een vanzelfsprekende manier verbindt met de omliggende stedelijke ruimte en een actieve rol opneemt binnen het stedelijk netwerk.

De introductie van een strategisch gelegen open ruimte kan een krachtige motor zijn voor stedelijke vernieuwing. Het park fungeert niet enkel als publieke ruimte, maar vooral als katalysator voor kwalitatieve verdichting en waardecreatie.

De open ruimte verhoogt de omgevingskwaliteit, waardoor de randen van het park aantrekkelijker worden voor herontwikkeling en investeringen. Waar voorheen versnipperde of onderbenutte zones lagen, ontstaat nu de mogelijkheid om nieuwe functies te verweven binnen een coherent stedenbouwkundig geheel. De ervaring leert dat zulke parken niet leiden tot vertraging van stedelijke groei, maar net de basis vormen voor gecontroleerde verdichting: wonen in het groen, met nabijheid van publieke voorzieningen en een sterke identiteit. De open ruimte fungeert zo als hefboom voor duurzame stadsvernieuwing, waar publieke kwaliteitsdeprivate investeringsbereidheid versterkt, en waar elke ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid van het geheel. Open ruimte als strategisch instrument: het schept waarde, trekt investeerders aan, en maakt van de stad een meerlagig en toekomstgericht geheel.

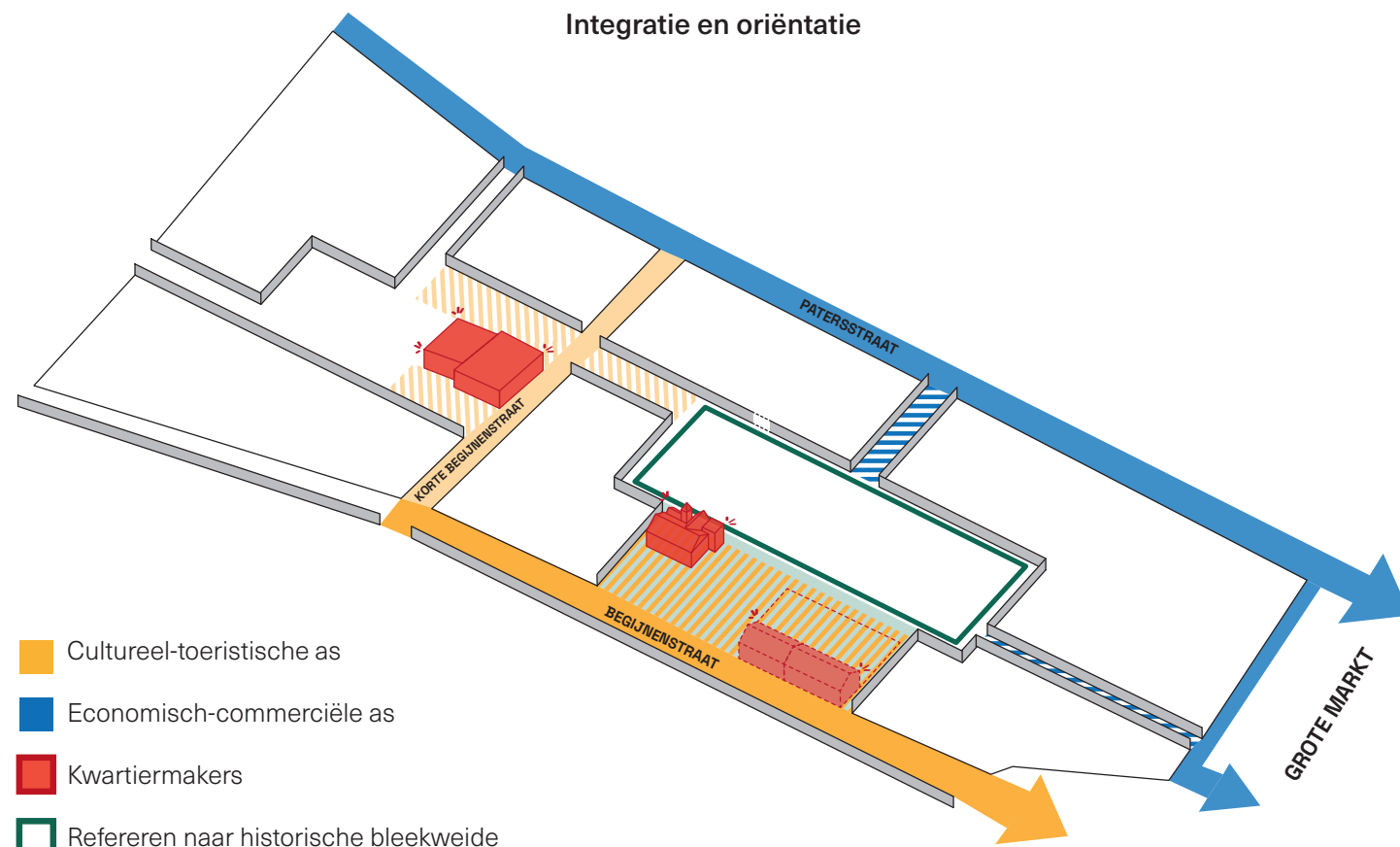


Park Spoor Noord Antwerpen

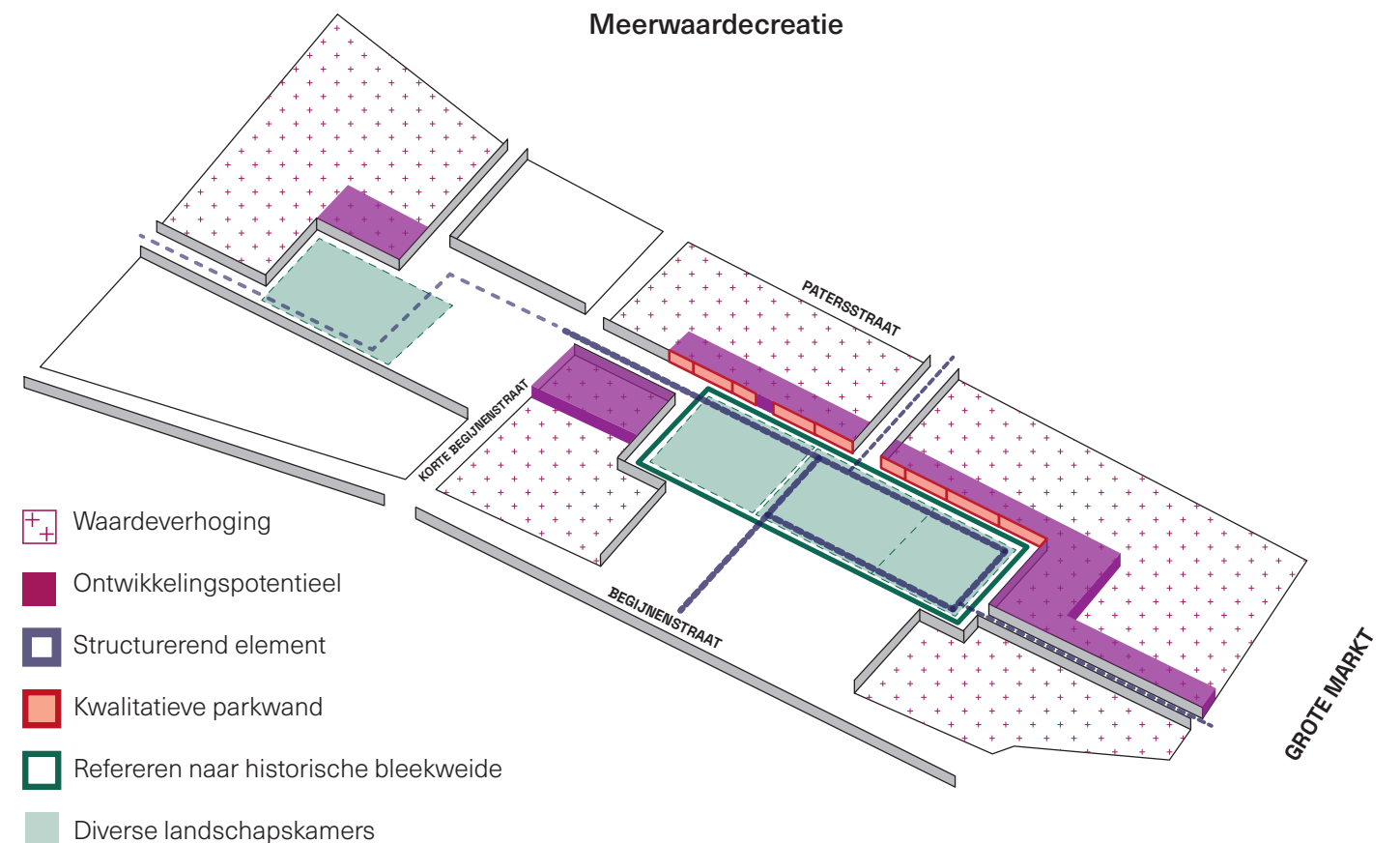


Rommelwaterpark Gent

Integratie en oriëntatie

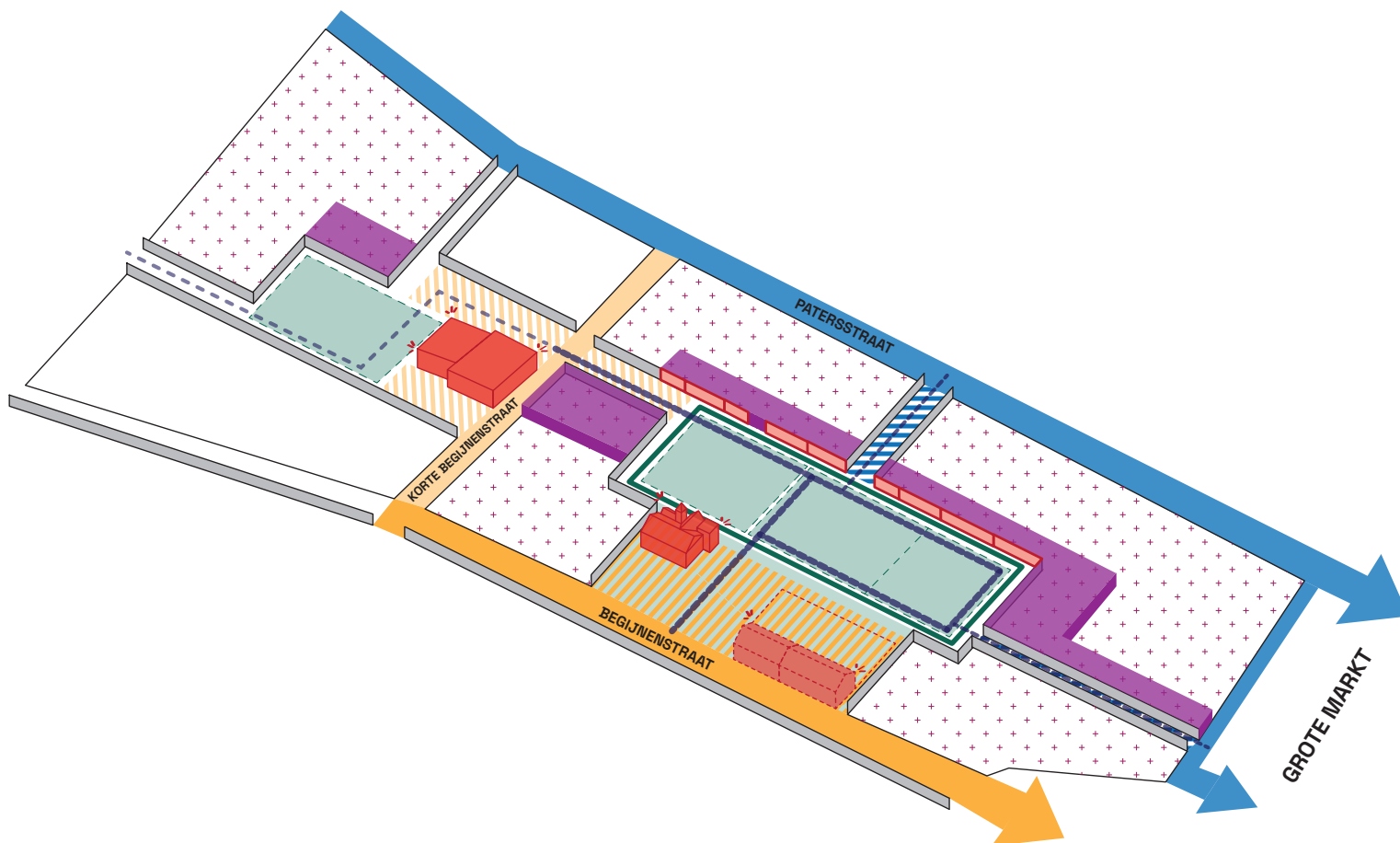


Meerwaardecreatie



Het projectgebied 'De Grooten Singel' vormt een nieuwe schakel in de stadsontwikkeling van Turnhout. Waar de Singel ooit de grens van de stad was, wordt ze vandaag heruitgevonden als een verbindend, groen en stedelijk hart dat de Kempense identiteit belichaamt. De visie vertrekt vanuit de kracht van de Kempen: eenvoud, gemeenschapszin en veerkracht. Binnen een duidelijk stedenbouwkundig kader ontstaat ruimte voor een organische en flexibele groei die meebeweegt met de noden van haar gebruikers.

De open ruimte vormt de ruggengraat van het project - een stedelijke oase met een ruig, maar beheerst karakter - waar ontmoeting, rust en activiteit samenkomen. Zo wordt 'De Grooten Singel' meer dan een ruimtelijk project: het is een sociaal en cultureel experiment dat de traditie van Turnhout als "ideale stad" verderzet en een authentieke toekomst creëert die alleen hier, in de Kempen, kan bestaan.



Concept 'De Grooten Singel'

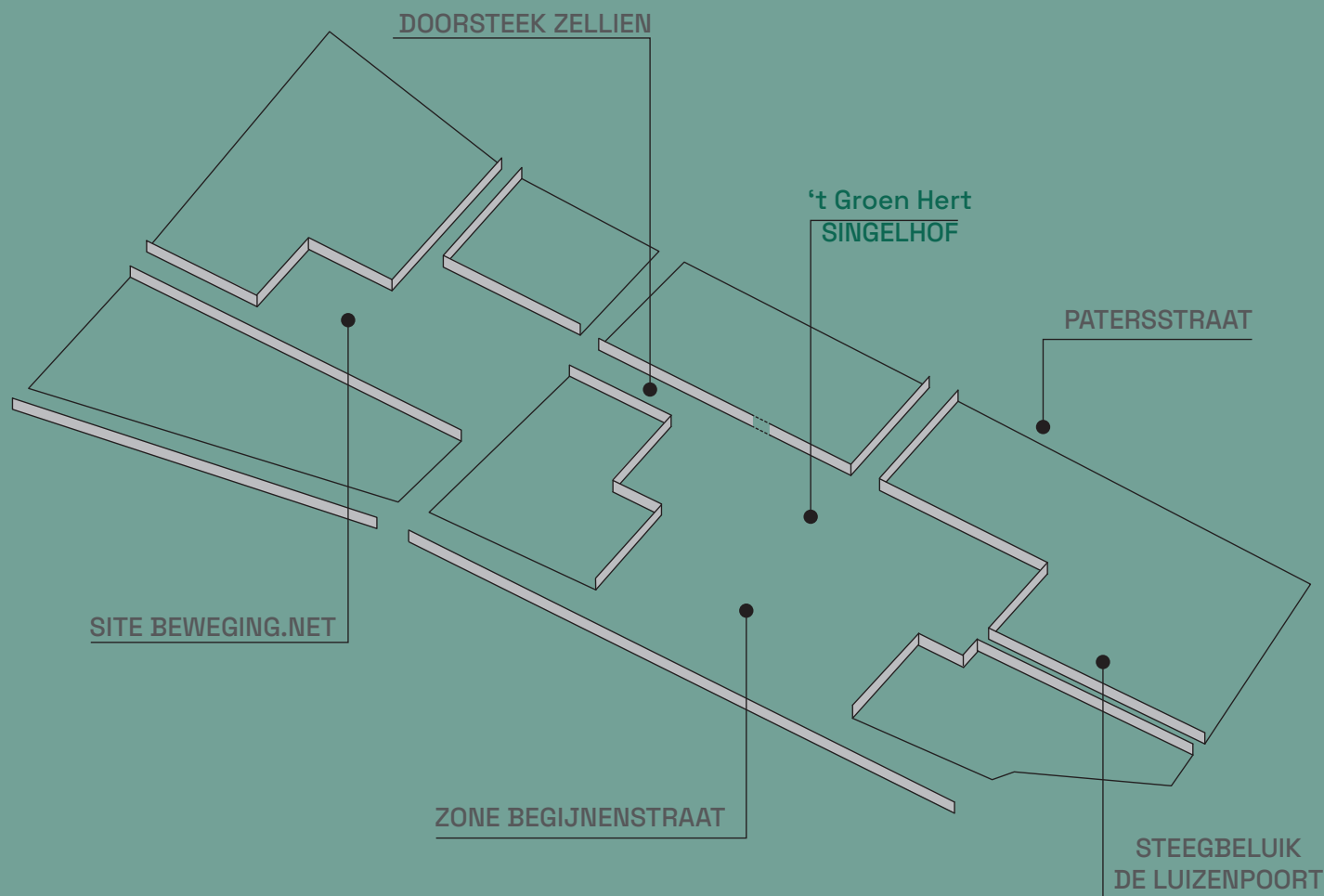


Voorbeelduitwerking

05 KRACHTLIJNEN DEELGEBIEDEN

Wat volgt is een beschrijving van de deelgebieden binnen het projectgebied, met aandacht voor de uitgangspunten, ambities en mogelijke stappen voor elk gebied. Deze worden aangevuld met actuele referenties, beeldmateriaal en resultaten van het ontwerpend en volumetrisch onderzoek.

Binnen het projectgebied ‘De Grooten Singel’ onderscheiden we zes deelgebieden. Het startpunt is het centrale hart van de site, het Singelhof, waarna de vier randen van deze centrale zone afzonderlijk worden besproken. Tot slot vormt het noordelijk bouwblok een afzonderlijk deelgebied met eigen randvoorwaarden en specifieke uitgangspunten.



5.1 Het Singelhof

Beschrijving en uitdagingen:

Sinds de sloop van enkele gebouwen in het binnengebied van het zuidelijk bouwblok is het potentiële ruimtelijke en landschappelijke karakter van deze plek opnieuw zichtbaar geworden. Wat zich nu aftekent, is de mogelijkheid tot het creëren van een kwalitatieve en grootschalige open ruimte in het hart van Turnhout. Vandaag doet het centrale deel van deze ruimte dienst als locatie voor tijdelijke evenementen, zoals De Ranonkelfeesten en Stadstoeren, terwijl de aanpalende museumtuin van Taxandria kampt met onbereikbaarheid en beperkte toegankelijkheid.

De behoefte aan meer “zuurstof” in de binnenstad wordt breed gedragen. Er is nood aan de transformatie van het bouwblok tot een functioneel en groen gebied dat de leefbaarheid en sociale duurzaamheid van de stad versterkt.

Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het statuut en de afsluitbaarheid van de doorsteken en het binnengebied: er bestaat een spanningsveld tussen het afsluiten van doorgangen omwille van beheer en veiligheid enerzijds, en het openstellen van de ruimte als collectieve of publieke plek anderzijds. De toekomstige invulling zal daarom moeten balanceren tussen publieke toegankelijkheid, gedeeld eigenaarschap en beheersbaarheid.

Het zuidelijk bouwblok onderscheidt zich vandaag door zijn open en groene karakter, met meerdere waardevolle bomen die de plek een bijzonder potentieel geven. Toch blijft de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid beperkt, waardoor het gebied onderbenut is en sociale controle ontbreekt ondanks dat er binnen het bouwblok enkele belangrijke publieke functies te vinden zijn.



Ranonkelfeesten



Stadstoeren

Uitgangspunten en ambities:

Het Singelhof vormt het kloppende hart van het projectgebied 'De Grooten Singel'. Deze centrale open ruimte vindt haar oorsprong in de historische bleekweide en vertrekt vanuit de ambitie om dit verleden opnieuw voelbaar te maken in een hedendaagse context. De plek staat symbool voor de Kempense identiteit: een landschap van openheid en eenvoud, ruw maar beheerst, waar natuur en gemeenschapszin samenkwamen.

Vandaag wordt deze identiteit vertaald naar een nieuw stedelijk landschap dat ruimte biedt aan ontmoeting, creativiteit en reflectie. Het Singelhof wil de positie van cultuur versterken binnen het stadsweefsel en tegelijkertijd een platform bieden voor nieuwe sociaal-maatschappelijke partnerschappen. De ruimte wordt ontworpen als een autoluwe en klimaatrobuuste stads-oase, waar biodiversiteit, waterbeheer en recreatie hand in hand gaan.

De ambitie bestaat erin een sterk ruimtelijk kader te creëren waarin de open ruimte het fundament vormt voor de verdere ontwikkeling van de omliggende zones. Het Singelhof wordt zo de pionier binnen De Grooten Singel: het zet de toon voor de gewenste kwaliteit, openheid en verbondenheid die de randen nadien verder zullen versterken.

Het Singelhof wordt opgebouwd als een levendige en wilde tuin: een groene schakel tussen het bruisende stadscentrum en de omliggende wijken, gelegen op het kruispunt van de culturele as (noord-zuid) en de economische as (oost-west). De open ruimte fungeert als rustpunt in het stedelijk weefsel, maar is tegelijk een ruimte voor activiteit en experiment.



Kempens landschap



Grønningen - Denemarken - SLA



Huidige toestand



Herintroductie Kempens landschap



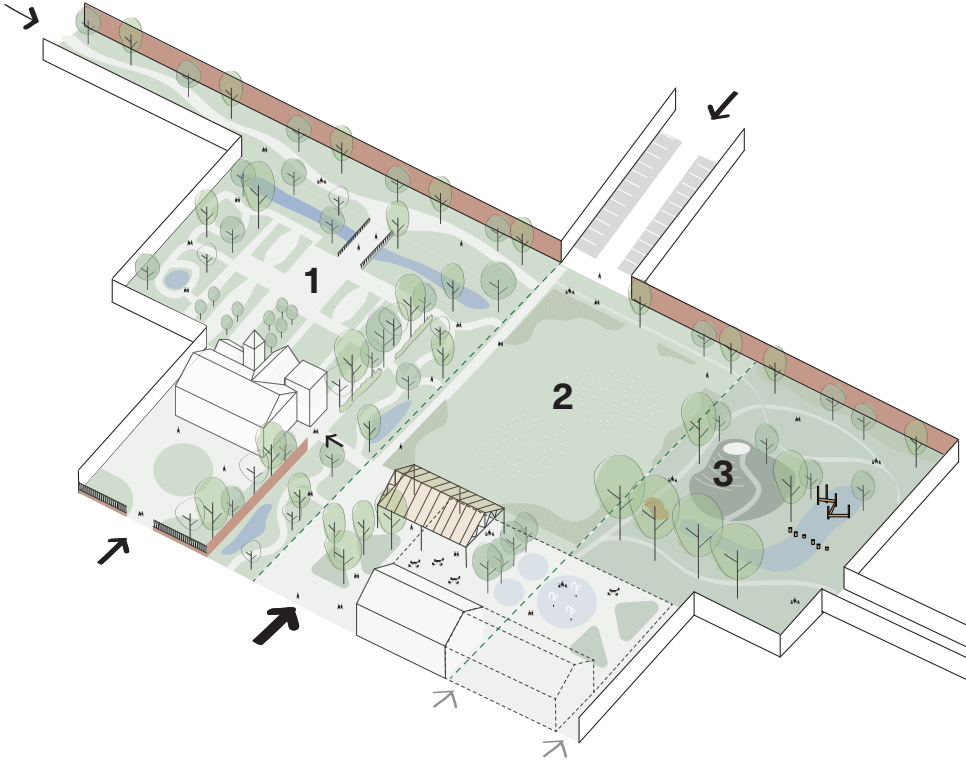
Sociale verbinding

Diversiteit:

Binnen het rechthoekige kader van de voormalige bleekweide ontstaan verschillende 'landschapskamers', die elk inspelen op een ander gebruik of karakter:

- 1: de museumtuin van het Taxandriamuseum, waar erfgoed en educatie centraal staan,
- 2: een open lig- en speelweide, flexibel inzetbaar voor evenementen of spontane activiteiten,
- 3: een biodiverse en klimaatrobuuste groenzone met zichtbaar water, als herinnering aan de historische bleekvijver.

Deze 'kamers' zijn onderling verbonden door een infrastructurele ingreep, die functioneert als een netwerk van paden, zitelementen en informele ontmoetingsplekken. De structuur is robuust genoeg om richting te geven, maar flexibel genoeg om tijdelijke invullingen toe te laten - van openluchtcinema tot buurtfestival, van stille rustplek tot culturele installatie.



Ontwerpend onderzoek mogelijke invulling Singelhof

Het Singelhof is een ruimte van contrasten: open en besloten, rustig en levendig, klein en groot. Juist deze afwisseling vormt de kracht van de plek. De open ruimte is gedeeld maar divers en leeft op het ritme van haar gebruikers. Overdag een speelweide en ontmoetingsplek voor bewoners en scholen; 's avonds decor voor culturele of sociale activiteiten.

De diversiteit aan functies en sferen bevordert sociale inclusie en duurzaam gebruik. Het Singelhof is ontworpen om mee te groeien met de noden van de stad en haar inwoners: de landschappelijke structuur blijft behouden, terwijl de invulling per seizoen, generatie of initiatief kan veranderen. Het is een plek van voortdurende transformatie, tijdloos en toch steeds in beweging.



1: Museumtuin Taxandria



2: Arboretum Zürich



3: Speelbeek Kessel-Lo

Bedieningsgebied:

De kracht van het Singelhof ligt in de combinatie van **lokale verankering en bovenlokale aantrekkingskracht**.

De lokale kwaliteit vormt de basis: vergroting van het groenaanbod, versterking van trage verbindingen, verbetering van de leefomgeving en opwaardering van het omliggende woon- en werkpatrimonium.

PERMANENTE LOKALE KWALITEIT ALS VOORWAARDE



Ligweide - Vondelpark Amsterdam



Buurtpark - Lousbergpark Gent



Amfitheater - Chinnakanal

Tegelijkertijd kan het gebied, dankzij zijn ligging en flexibiliteit, functioneren op bovenlokale schaal. Tijdelijke evenementen zoals openluchtcinema's, kunstmanifestaties of buurtfestivals trekken bezoekers van buiten de stad aan, zonder dat de dagelijkse rust en functionaliteit voor de buurt verloren gaan.

Deze dubbele schaal; permanent lokaal, tijdelijk bovenlokaal maakt van het Singelhof een unieke stedelijke ruimte met een brede functionaliteit. Een ambitie die rechtstreeks vanuit het participatieve traject komt.

TIJDELIJKE BOVENLOKALE AANTREKKINGSKRACHT ALS MEERWAARDE



Kunstpark - Louise Bourgeois



Evenement - Holsbeek



Evenement - Leuven



Standaertsite Gent



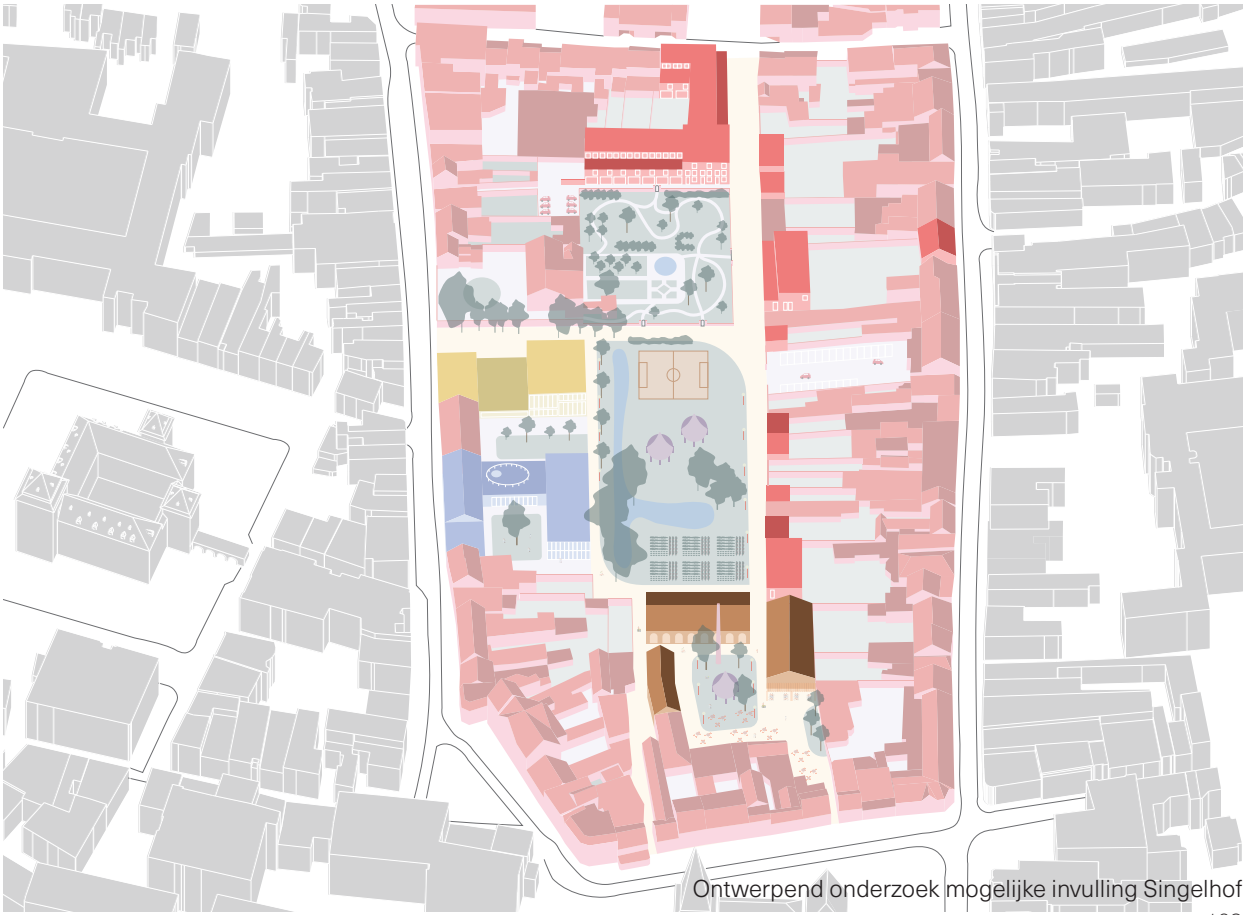
Lousbergpark Gent

Beheersmodel:

Een levendige ruimte vraagt om een dynamisch maar duidelijk kader. "Wild en ruig" betekent niet chaotisch: het Singelhof evolueert binnen een helder stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk dat de grenzen bepaalt, maar organische groei toelaat.

Het beheer kan opgevat worden als een gedeeld model, geïnspireerd op voorbeelden zoals de Standaertsite en het Lousbergpark in Gent. Daar waar bewoners, scholen en lokale organisaties zelf mee verantwoordelijkheid nemen over inrichting en onderhoud, ontstaan duurzame en gedragen plekken. Ook hier kan een participatief beheer worden opgezet, in samenwerking met buurtbewoners, culturele actoren en de stad.

Binnen het kader van Veerkrachtig Stadshart Turnhout kan dit gebied aansluiten bij het bestaande netwerk van buurtinitiatieven en groene plekken, met ondersteuning van een buurtcoach of lokale vereniging. Op die manier groeit het Singelhof uit tot een sociaal, ecologisch en cultureel veerkrachtige ruimte - een hedendaagse interpretatie van de Kempense openheid, midden in de stad.



Ontwerpend onderzoek mogelijke invulling Singelhof

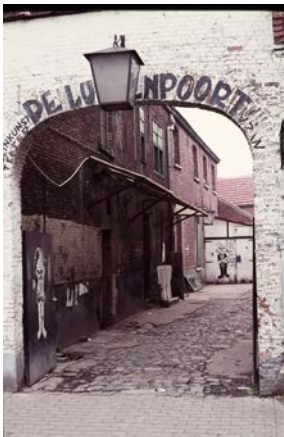
5.2 Steegbeluik De Luizenpoort

Beschrijving en uitdagingen:

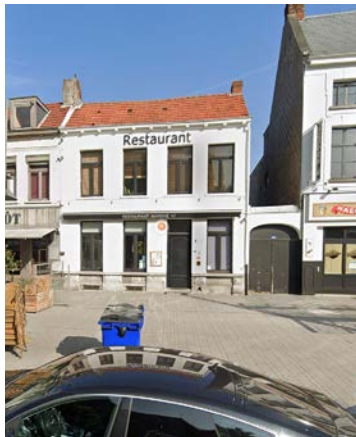
Het steegbeluik De Luizenpoort is één van de weinige overgebleven fragmenten van het 19de-eeuwse stadsweefsel van Turnhout. In die periode werden binnen de bouwblokken arbeiderswoningen, ateliers en kleine fabrieken ingeplant, vaak bereikbaar via smalle stegen achter de straatwand. De Luizenpoort vormt zo een waardevol historisch relict, waarin nog steeds sporen van deze typische stedelijke morfologie herkenbaar zijn.

Vandaag bestaat het beluik hoofdzakelijk uit garages, opslagplaatsen en deels leegstaande panden. Aan de oostzijde bevinden zich nog 19de-eeuwse industriële gebouwen, herkenbaar aan hun verankerde bakstenen gevels, pannen zadeldaken en segmentboogpoorten met laadluiken. Deze gebouwen, die aansluiten bij de achterbouwen van panden op de Grote Markt, zijn opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed en hebben een hoge beeldbepalende en historische waarde.

Tegelijkertijd heerst er een duidelijke staat van verwaarlozing en leegstand, wat het beeld en de beleving van de plek negatief beïnvloedt. Het onzekere toekomstig beheer van de panden creëert echter ook kansen: mogelijkheden voor renovatie, restauratie en herbestemming die passen binnen de nieuwe randvoorwaarden van het stedenbouwkundig kader. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor de stad om actief regie te voeren over deze herontwikkeling.



Luizenpoort



Horeca Grote Markt

Het behoud van de horecafunctie aan de Grote Markt vormt een belangrijk ankerpunt, terwijl langs de Luizenpoort nieuwe economische, sociaal-maatschappelijke en residentiële functies kunnen ontstaan. Deze functies moeten aansluiten bij de historische identiteit en kleinschalige structuur van de binnenstad: smalle stegen die leiden naar achterliggende werk- en woonzones. Door het verwijderen van overbodige achterbouwen kan ruimte ontstaan voor een kwalitatieve, semi-publieke open ruimte – een werk- of woonerf waar ateliers, vitrines, galerijen of collectieve woonvormen op aansluiten.

Een belangrijk aandachtspunt vormt het statuut van de verbinding tussen de Grote Markt en het nieuwe centrale park. Een mogelijke publieke doorsteek kan zowel positieve als negatieve effecten hebben. Waar meer activiteit de sociale controle zou kunnen verhogen, kan een te open verbinding ook leiden tot overlast of een verlies aan privacy voor de bewoners.

Momenteel functioneert de Luizenpoort als doodlopende steeg, wat bijdraagt aan rust maar ook aan een gevoel van onveiligheid. De keuze tussen publiek, collectief of privaat gebruik zal dus zorgvuldig moeten worden afgewogen in relatie tot het programma en de identiteit van de plek.

Uitgangspunten en ambities:

De herontwikkeling van de Luizenpoort vertrekt vanuit het respect voor haar historische karakter en stedelijke betekenis. De ambitie is om het beluik te transformeren tot een hoogwaardig, ambachtelijk woon- en werkmilieu, dat de historische identiteit combineert met hedendaagse stedelijke noden. Behoud, renovatie en restauratie van de waardevolle panden staan hierbij centraal. Door de bestaande structuur en karakteristieke elementen te bewaren en opnieuw zichtbaar te maken, blijft de historische gelaagdheid van de plek leesbaar. Tegelijk ontstaat ruimte voor nieuwe invullingen die het erfgoed respecteren en het geheel versterken.

Naast de erfgoedwaarde vormt de herontwikkeling een kans om het stedelijk weefsel en het sociaal-economisch leven te versterken. De Luizenpoort kan opnieuw een plek worden waar kleine zelfstandigen, creatieve ondernemers en ambachtslieden zich kunnen vestigen en kan het opnieuw een volwaardige doorsteek vormen tussen twee belangrijke open ruimtes in de stad namelijk De Grote Markt en het binnengebied van het bouwblok.

Een tweede ambitie is het herdefiniëren van de ruimtelijke relaties binnen het bouwblok. Overbodige achterbouwen kunnen verwijderd worden om ruimte te maken voor een open en samenhangend binnengebied met collectieve tuinen of werkerven.

Deze open ruimte vormt een kwalitatieve overgang naar het toekomstige centrale park en versterkt de verbinding met de Grote Markt. Een nieuwe parkrand maakt van de Luizenpoort een herkenbaar scharnierpunt binnen het stedelijk weefsel.

Tot slot wordt gestreefd naar een divers en toekomstgericht woonaanbod, met mogelijkheden voor collectieve, gezinsvriendelijke en levensloopbestendige woningen, al dan niet gecombineerd met werk- of atelierfuncties. Zo kan de Luizenpoort uitgroeien tot een levendige en sociaal duurzame plek, waar erfgoed en nieuwe stedelijke dynamiek elkaar versterken.



Le Bon site Turnhout



Grote Goddaard Antwerpen



PAKT Antwerpen



De wastuin Berchem - Stramien cv



LABO XX - Plusofficearchitects



De wastuin Berchem - Stramien cv

Mogelijke evoluties:

De toekomst van de Luizenpoortzone vraagt om een doordachte aanpak waarin de stad een actieve rol opneemt. Een eerste mogelijkheid is dat de stad de vernieuwing van deze zone afdwingt via bouwvoorwaarden van nieuwe eigenaars, investeerders of ontwikkelaars. Een tweede, meer proactieve strategie bestaat erin dat de stad zelf (gedeeltelijk) eigendom verwerft binnen de Luizenpoort. Door sleutelpercelen aan te kopen, kan de stad de regie in handen nemen en de toekomst van de site op een gecoördineerde manier vormgeven. Dit vergt uiteraard een investering op vlak van aankoop, beheer en onderhoud, maar biedt tegelijk de kans om via publieke sturing kwaliteit, betaalbaarheid en sociale diversiteit te garanderen.

Het gedeeltelijk overnemen van eigendommen (al dan niet door de stad) kan bovendien de druk op de huidige verkoop verlichten en de aankoop van de panden aan de Grote Markt aantrekkelijker maken voor potentiële partners. Op die manier ontstaat ruimte om met private ontwikkelaars of investeerders samen te werken aan een geïntegreerd stadsproject dat meerdere percelen omvat. Hierbij wordt ingezet op sociaal-ruimtelijke diversiteit via innovatieve, gemengde typologieën waarin collectiviteit en gedeelde ruimte centraal staan. De bestaande panden binnen de Luizenpoort kunnen worden getransformeerd tot atelierwoningen met gedeelde werkplekken, tentoonstellingsruimtes of woningen met ruimte voor kleinschalige ondernemingen. Daarnaast kunnen ook aangrenzende eigendommen betrokken worden om de ontwikkelingsvariant te optimaliseren en het geheel ruimtelijk te versterken.

De langgerekte percelen aan de Grote Markt kunnen worden ingekort en opgedeeld. Zo ontstaat ruimte voor bijkomende woningen met een ambachtelijk of economisch karakter, die bijdragen aan de levendigheid en beleving van het binnengebied.

Tot slot kan ook het leegstaande perceel in de ontwikkeling worden geïntegreerd. Een samenwerking in publiek-private formule (PPS) kan hier kansen bieden om een evenwichtige mix te realiseren van residentiële functies en sociaal-maatschappelijke of publieke voorzieningen. Op die manier wordt de herontwikkeling van de Luizenpoort niet enkel een erfgoedproject, maar een stedelijke katalysator die het historische stadsweefsel nieuw leven inblaast.

Optie 1



Optie 2



Optie 3



Woon-werkgebied

Horeca
Wonen
Werken

Een mogelijke toekomstige evolutie van de Luizenpoortzone ligt in de focus op alternatieve economische modellen, die steeds vaker worden toegepast bij de herbestemming van bestaande stadsstructuren. Hierbij gaat het om kleinschalige, creatieve en circulaire initiatieven die het historische karakter van de site respecteren. Voorbeelden hiervan vinden we in Vlaanderen terug bij projecten zoals MEST in Mechelen of de Impact Factory, waar voormalige industriële gebouwen worden omgevormd tot hubs voor starters, creatieve ondernemingen en groeiers. Deze aanpak combineert economische meerwaarde met een beperkte mobiliteitsimpact, terwijl het een dynamische, stedelijke identiteit versterkt.

De grootste opportuniteit situeert zich op het scharnierpunt tussen het centraal gebied en de achterkanten van de percelen van de Grote Markt. Op termijn kunnen de laatste twee percelen worden aangekocht om dit raakvlak op te waarderen en een volwaardige parkwand te creëren. Zo ontstaat een nieuwe impuls voor de Luizenpoort, zonder afbreuk te doen aan de historische waarde van de plek. Een strategische ingreep kan bestaan uit het introduceren van een nieuwe publiekstrekker met economische en beleevingswaarde, passend binnen het historische karakter van het bouwblok. Dit kan door een gedeeltelijke renovatie van de huidige garageboxen gecombineerd met een beperkte uitbreiding of nieuwbouw, zodat beide percelen samengevoegd worden tot één complex met hoogwaardige economische functies. In een tweede variant wordt dit concept verder uitgebreid, waarbij ook het leegstaande perceel in de ontwikkeling wordt betrokken. Een derde variant gaat uit van het afbreken van de panden op de laatste twee percelen, met het oog op een iets grootschaliger complex. Ongeacht de gekozen variant is het essentieel dat het nieuwe complex aan beide zijden een duidelijke meerwaarde biedt voor de open ruimtes. Door een verbinding te creëren vanuit de Luizenpoort kan de sociale controle en interactie binnen het gebied versterkt worden, waardoor de open ruimte actiever, veiliger en uitnodigender wordt voor verschillende gebruikers.



Brouwerij De Ridder
Deurne

Impact Factory
Mechelen

De Hoorn Leuven

Optie 4



Optie 5



Optie 6



Creatieve economie - starters/groeiers - circulaire hub
- Incubator

Horeca
Wonen
Werken
Economisch

5.3 Patersstraat

Beschrijving en uitdagingen:

De Patersstraat vertoont momenteel een aantal uitdagingen die de kwaliteit en vitaliteit van de straat beïnvloeden. Het huidige statuut als uitgaande straat staat haaks op de historische functie van de Patersstraat als onderdeel van het kernwinkelgebied. (Het nieuwe circulatieplan speelt hierop in.) Recent werden ook aanpassingen doorgevoerd om beter in te spelen op leegstand, verloedering en het afnemende gebruik, maar de effecten op de beeldkwaliteit, sociale interactie en economische dynamiek blijven voelbaar. Een strategische herontwikkeling richt zich op het versterken van de kwaliteit van het bestaande patrimonium en het genereren van meerwaarde voor het gebied. Dit kan leiden tot een stimulans voor nieuwe initiatieven, het opwaarderen van woonfuncties en het aantrekken van starters en groeibedrijven, waardoor zowel economische als sociale vitaliteit wordt bevorderd.

Een belangrijke ruimtelijke ambitie is het herdefiniëren van de relatie tussen de Patersstraat en het achterliggende binnengebied. Achterkanten van gebouwen of percelen bieden kansen om getransformeerd te worden tot publieke, uitnodigende en actieve ruimtes, die sociale controle, connectiviteit en stedelijke activatie verhogen. Nieuwe doorsteken dienen zorgvuldig geprogrammeerd te worden, zodat de publieke toegankelijkheid wordt verzekerd en de interactie tussen binnen- en buitengebied wordt versterkt.

De realisatie van deze herontwikkeling vereist een geïntegreerde aanpak waarbij initiatiefnemers, eigenaars en ontwikkelaars nauw samenwerken. Het is essentieel een balans te vinden tussen korte termijn doelstellingen, zoals direct rendement, en lange termijn baten zoals leefbaarheid, waardevermeerdering en duurzame stedelijke ontwikkeling.



Patersstraat



Huidige toestand achterkant percelen



Toekomstbeeld

Uitgangspunten en ambities:

De zone Patersstraat vormt de langste en meest zichtbare zijde van het toekomstige park en speelt daarom een cruciale rol in de kwaliteit en beleving van deze publieke ruimte. Binnen het stedenbouwkundig kader worden verschillende ingrepen voorgesteld om een duidelijke, volwaardige parkrand te realiseren, waarbij de stad in samenwerking met de eigenaar van het complex Zellien en andere eigenaars het initiatief kan nemen.

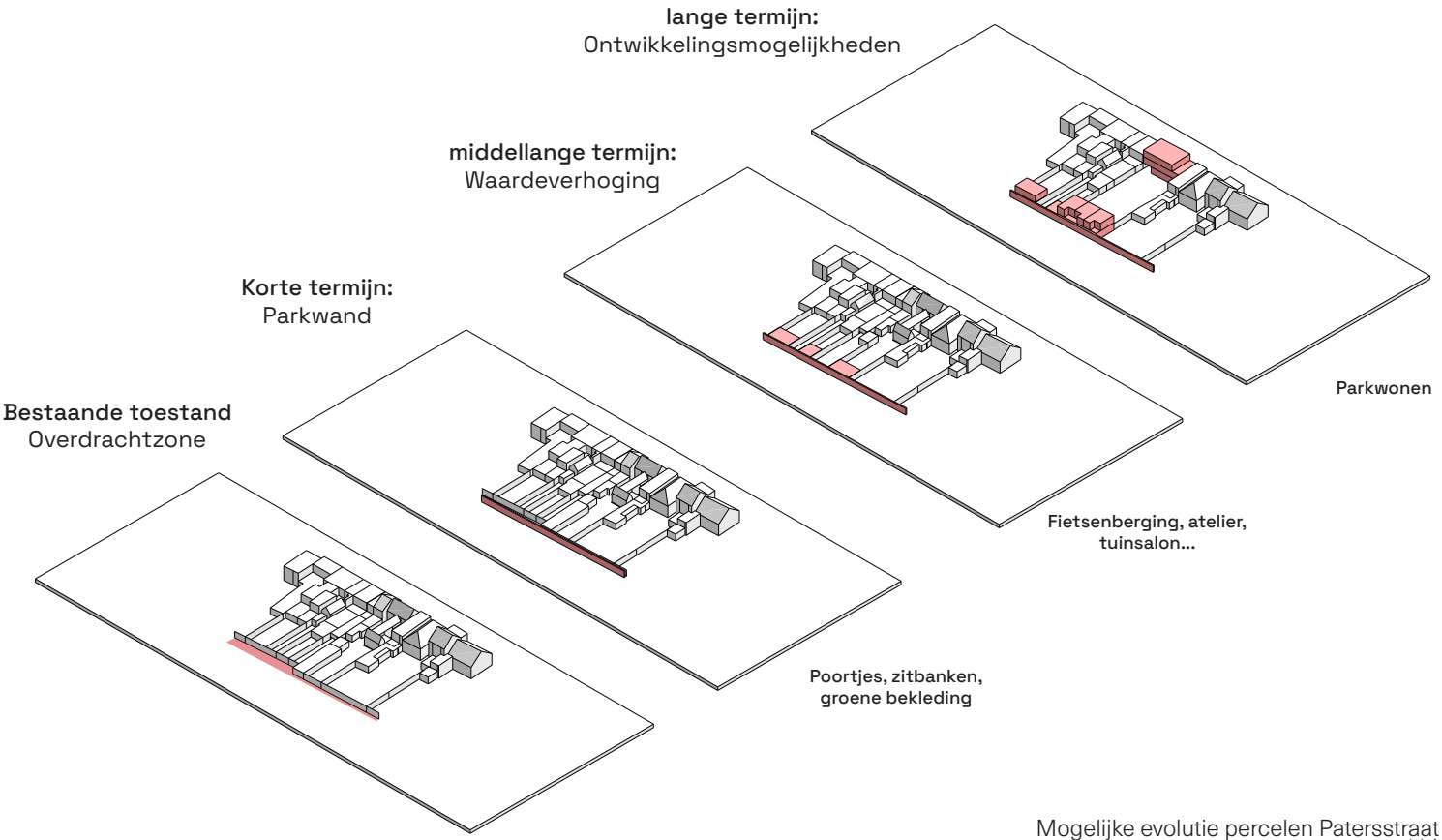
Door te investeren in een nieuwe, multi-inzetbare parkwand, geïnspireerd op voorbeelden zoals het Acaciapark en het Munthof, wordt een eerste kwaliteitsvolle stap gezet. Deze parkwand combineert zitbanken, groene bekleding en poortjes en zorgt voor een heldere, aaneengesloten structuur die de stedenbouwkundige figuur van het bouwblok versterkt.

Om de interactie tussen publiek en privaat domein te stimuleren, worden er erftoegangen vanuit de aanliggende tuinen naar het park voorzien. Dit verhoogt de betrokkenheid van bewoners en voegt een waardevolle dynamiek toe aan de percelen langs de Patersstraat. De zone tussen de nieuwe parkwand en de bestaande achterkanten fungeert als overdrachtzone, die eigenaars voor een symbolisch bedrag aankopen in ruil voor de investering die de stad doet in de publieke inrichting. Op korte termijn ontstaat zo een hoogwaardige parkwand die functioneert als parkmeubel, met zitplaatsen, poortjes en groene afscherming, terwijl ook de sociale controle en veiligheid worden versterkt.

Op middellange termijn kunnen nieuwe bouwconstructies, zoals fietsenbergingen, ateliers of tuinsalons (vergelijkbaar met het Rommelwaterpark in Gent), de parkrand verder verrijken en een directe meerwaarde bieden voor de bestaande percelen. Bij percelen van voldoende breedte, of wanneer meerdere percelen in de toekomst samengenomen worden, biedt het project de mogelijkheid om parkwonen te introduceren. Deze woontypologieën blijven altijd gekoppeld aan de Patersstraat om een duidelijke adresvorming aan de straatzijde te behouden. Op langere termijn kunnen samengevoegde tuinen collectieve groene ruimtes vormen, waarbij nieuwe woonvolumes aan zowel de straatzijde als de parkrand gerealiseerd kunnen worden.

Commerciële functies of kleine ondernemingen kunnen binnen dit concept een vernieuwingsslag krijgen door gelijkvloerse volumes van de parkrand tot aan de straatzijde te realiseren, zoals ook in het noordelijk bouwblok is toegepast.

Zo ontstaat een visuele en functionele verbinding tussen de parkrand en het binnengebied, zelfs wanneer er geen directe fysieke doorsteek mogelijk is. Referentieprojecten zoals het Acaciapark in Gent tonen aan dat een dergelijke aanpak sterk bijdraagt aan de kwaliteit van het openbaar domein. Het park is daar volledig toegankelijk langs verschillende zijden, met een centrale groene open ruimte. Via dwarspassages en erftoegangen kregen bewoners bovendien de mogelijkheid hun tuinen uit te breiden en een directe verbinding met het park te creëren; meer dan 50 tuinuitbreidingen werden op die manier gerealiseerd in samenwerking met de stad. Een soortgelijke strategie in de Patersstraat kan de interactie tussen privaat en publiek domein versterken, de betrokkenheid van bewoners verhogen en de stedelijke en sociale waarde van het park maximaliseren.



Mogelijke evolutie percelen Patersstraat

■ Woon(-gerelateerd)
■ Werken

Mogelijke evoluties:

De huidige situatie wordt gekenmerkt door een open ruimte die vandaag omsloten is door de achterkanten van de percelen aan de Patersstraat en de leegstaande gebouwen van Zellien. De Museumtuin, die potentieel een waardevolle schakel binnen dit gebied vormt, is momenteel volledig afgescheiden door een muur en een dichte bomenrij.

Fase 1



Om te evolueren naar een samenhangend geheel dat de historische figuur van de bleekweide herstelt en de verbinding met het noordelijk bouwblok versterkt, is de gedeeltelijke sloop van de bestaande Zellien-gebouwen noodzakelijk. Hierdoor kan een nieuwe passage worden gecreëerd langs de achterzijde van de Museumtuin, wat de bereikbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid aanzienlijk zal verbeteren. De Museumtuin wordt op die manier opnieuw een integraal onderdeel van het binnengebied.

Fase 2



Voor het vormen van een kwaliteitsvolle en samenhangende parkrand wordt voorgesteld om de perceelsstructuur aan de Patersstraat te verzuiveren via een overdrachtzone. Deze zone zorgt voor een logische overgang tussen de private tuinen en de publieke open ruimte. Ter hoogte van de bestaande buurtparking wordt de overdracht onderbroken, waardoor een nieuwe verbinding tussen de Patersstraat en het binnengebied ontstaat. Door de parking te koppelen aan het centrale park, worden de zichtbaarheid, functionaliteit en doorwaadbaarheid van deze stedelijke ruimte versterkt.

Fase 3



Op middellange termijn creëert deze ingreep nieuwe ontwikkelingskansen langs het raakvlak tussen de percelen en het binnengebied. Het deel van Zellien dat aansluit op de Patersstraat kan een voortrekkersrol opnemen als katalysator voor de eerste ontwikkelingen, die de verdere uitbouw van de parkwand in gang zetten.

Afhankelijk van de architecturale invulling en het toekomstige programma op de Zellien-percelen kan overwogen worden om een bijkomende doorsteek te realiseren, die de Lindekensstraat rechtstreeks verbindt met de Museumtuin van Taxandria.

Fase 4



Op langere termijn kan deze zijde van het park uitgroeien tot een diverse en levendige parkwand met uiteenlopende functies. De zone biedt kansen voor vernieuwende woonvormen die inspelen op maatschappelijke evoluties, zoals kangoeroewonen, levensloopbestendige woningen, collectieve woonprojecten met gedeelde tuinen, en combinaties van wonen en werken (zoals atelierwoningen of woningen voor vrije beroepers).

Zo ontstaat stap voor stap een duurzaam stedelijk ensemble waarin erfgoed, hedendaagse woonkwaliteit en collectieve open ruimte elkaar versterken.

Fase 5



Kangoeroe / levenslang wonen



Collectieve woonvorm



Woning met atelier
starterswoning / vrij beroep

5.4 Doorsteek Zellien

Beschrijving en uitdagingen:

De zone Zellien vormt vandaag een belangrijke, maar afgesloten schakel binnen het stedelijk weefsel. Bestaande bebouwing en garageboxen belemmeren de verbinding tussen de Museumtuin en het binnengebied met de Korte Begijnenstraat.

Om een nieuwe publieke doorgang te realiseren, moeten de gronden van Zellien worden opgedeeld en een deel van de gebouwen worden afgebroken. Eén duidelijke rechte lijn is essentieel om de ruimtelijke oriëntatie, zichtbaarheid en sociale veiligheid te waarborgen. De juridische en operationele aanpak van deze doorgang kent verschillende mogelijkheden: gedeeltelijke uitkoop, grondruil, vestiging van een servitude of erfdienstbaarheid, of een afdwingbare semi-publieke doorgang met openingsuren.

Daarnaast vormt het wegwerken van de bestaande garages met particuliere eigenaars een bijkomende uitdaging. De operationele haalbaarheid van deze ingreep moet verder onderzocht worden. Drie mogelijke pistes tekenen zich hier af; het faciliteren van een akkoord tussen de private ontwikkelaar van Zellien en de afzonderlijke garage-eigenaars (bijvoorbeeld door ruil van een garage voor een ondergrondse staanplaats in de nieuwbouw), het opzetten van een grondenbank samen met andere percelen in functie van een ruimere herontwikkeling van het Zellien-gebied, of het onderhands opkopen van de garages door de Stad Turnhout, met onteigening als laatste middel in functie van het algemeen belang.



Bestaande toestand

Uitgangspunten en ambities:

Door het wegnemen van de afsluitende bebouwing en het wegwerken van de garages ontstaat ruimte voor een open, toegankelijke en aantrekkelijke parkrand. De nieuwe stedenbouwkundige structuur zal niet alleen zorgen voor een betere doorwaadbaarheid, maar ook voor meer sociale controle, duidelijk afleesbare grenzen tussen publiek en privaat domein, en een veilige, leesbare stedelijke ruimte.

De herverkaveling van de Zellien-gronden biedt bovendien kansen voor een geïntegreerde ontwikkelingsstrategie, waarbij wonen, publieke ruimte en cultuur elkaar versterken.

De publieke investeringen die gepaard gaan met de aanleg van het nieuwe openbaar domein en de vergroting van de Museumtuin verantwoorden het opleggen van stedenbouwkundige lasten aan de eigenaars van aanpalende percelen. Op die manier wordt een evenwichtige verdeling van lasten en baten nagestreefd.



Standaertsite Gent



Lange Beeldekensstraat
Antwerpen

Mogelijke evoluties:

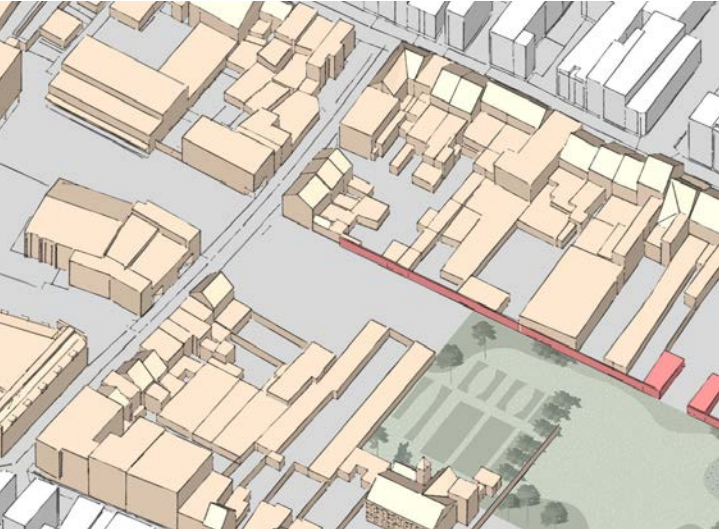
Wanneer de realisatie van de nieuwe doorsteek als voorwaarde wordt gehanteerd, gekoppeld aan de aanleg van een volwaardige parkwand, ligt het voor de hand deze doorsteek langs de parkwand te situeren. Hierdoor sluit de verbinding rechtstreeks aan op de open ruimte van het noordelijk bouwblok en wordt een zuivere stedenbouwkundige figuur gewaarborgd. Tegelijk ontstaat een tweede ontwikkelingsveld op de gronden van Zellien, dat naadloos aansluit bij het bestaande stedelijk weefsel.

Wonen aan het nieuwe park en de doorsteek naar de Korte Begijnenstraat kan hoge woonkwaliteiten opleveren, mits enkele randvoorwaarden zorgvuldig worden ingevuld. Correct omgaan met bouwhoogte en inijk naar private tuinen, het duidelijk afbakenen van publiek en privaat domein, een correcte toegankelijkheid voor hulpdiensten, heldere adressering en integratie van nutsvoorzieningen zijn hierbij essentieel.

De ontwikkeling van deze zone kan op langere termijn gekoppeld worden aan het wegwerken van de bestaande garageboxen, die momenteel een ruimtelijk knelpunt vormen binnen de structuur van het bouwblok. Het vrijmaken van deze ruimte biedt de mogelijkheid voor een bijkomende ontwikkeling, die een kwaliteitsvolle voorgevel richting de Museumtuin kan creëren en zo de stedelijke uitstraling versterkt.

Op langere termijn kan de zone Zellien evolueren naar een goed geïntegreerde stedelijke ruimte, waarin een publieke doorsteek, het park en de nieuwe woonontwikkelingen samen komen waarbij voldoende sociale controle verzekerd wordt voor de doorsteek en een nieuwe volwaardige facade gecreëerd wordt richting de museumtuin.

Fase 1



Fase 2



Fase 3



5.5 Zone Begijnenstraat

Beschrijving en uitdagingen:

De Begijnenstraat vormt vandaag een belangrijke schakel in het stedelijk weefsel. De huidige inrichting en het gebruik van de straat zorgen voor een fysieke en visuele barrière tussen verschillende waardevolle stedelijke delen, waaronder de Warande, het Kasteeltje en het centrale binnengebied. Nochtans vormt deze as een sleutelpositie binnen de stedelijke ambitie om een herkenbare cultuur-toeristische route te ontwikkelen die de belangrijkste erfgoedsites en culturele voorzieningen van Turnhout met elkaar verbindt.

Binnen deze as neemt het Taxandriamuseum een strategische rol op. De ambities van Musea Turnhout richten zich op een betere zichtbaarheid en verweving van het museum met zijn stedelijke omgeving, wat vraagt om een herwaardering van de Begijnenstraat als aantrekkelijke, toegankelijke en verkeersluwe cultuurstraat.

De historische analyse van deze zone toont dat het gebied traditioneel werd gekenmerkt door grotere percelen, bebouwing in tweede lijn en niet-residentiële functies met een sterke relatie tot het binnengebied. Deze structuur vormt een waardevol uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling, waarbij de historische identiteit kan worden hersteld en geactualiseerd binnen een hedendaagse stedelijke context.

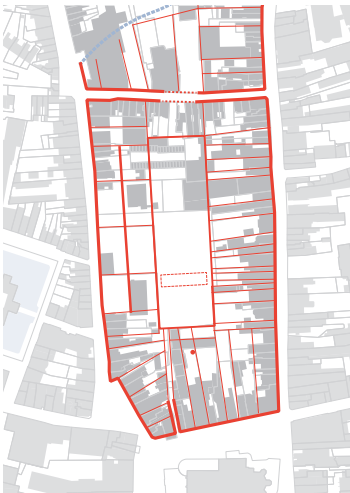
Een bijkomende randvoorwaarde is de aanwezigheid van het Gemeenschapsonderwijs (GO), dat zijn huidige gronden behield uit functionele noodzaak, niet uit strategische keuze. Het schoolgebouw is in goede staat en recent gerenoveerd, wat impliceert dat de onderwijsfunctie hier de komende jaren behouden blijft.



Cultuur-as



Heraanleg straat Vilvoorde



Historische analyse



Luchtfoto (datum onbekend)

Uitgangspunten en ambities:

De toekomst van deze zone kadert binnen de stedelijke ambitie om een veerkrachtig stadshart te realiseren, waarin erfgoed, cultuur en gemeenschapsfuncties elkaar versterken. In navolging van andere initiatieven in het stadscentrum zoals de vernieuwde buurthuizen gekoppeld aan buurtcoaches en gerichte buitenruimtes kan hier worden ingezet op een nieuw buurt- of gemeenschapscentrum met gedeeld ruimtegebruik. Dit centrum kan functioneren als verbindend project tussen het GO-complex, de invulling van de directeurswoning door Arktos en het binnengebied, en voorzien in ruimtes voor onderwijs, jeugdwerking, ontmoeting en evenementen.

Een dergelijk project kan ontwikkeld worden binnen een publiek-private samenwerking (PPS) of een consortium van partners (stad, GO, sociaal-culturele organisaties, beweging.net, ...) met gedeelde verantwoordelijkheid voor financiering, beheer en exploitatie. Op korte termijn kan het GO de site blijven gebruiken voor avondonderwijs of tijdelijke activiteiten, terwijl de gronden op middellange termijn worden ingezet voor een breder sociaal-maatschappelijk programma.

Binnen dit stedenbouwkundig kader gelden volgende uitgangspunten:

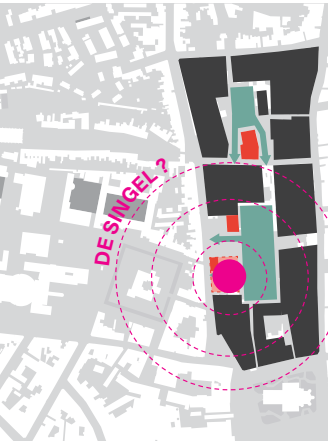
- Verbeteren van de overstekbaarheid en het verkeersluw karakter van de Begijnenstraat;
- Respect voor de historische identiteit en erfgoedwaarde van het bouwblok;
- Versterken van de interactie tussen gebouwen en open ruimte binnen het bouwblok;
- Creëren van een formele inkomzone of poort tot het binnengebied waar verschillende functies en toegangen samenkomen;
- Stimuleren van gedeeld ruimtegebruik en nieuwe partnerschappen tussen publieke en private actoren.



Bestaande toestand



Bestaande toestand



Programmatie impuls



Arktos vzw
120

Mogelijke evoluties:

De Directeurswoning aan de Begijnenstraat is vastgesteld bouwkundig erfgoed en vormt het laatste overblijfsel van een rijke sociaal-maatschappelijke en educatieve geschiedenis op deze plek. Vandaag huisvest het gebouw nog een kinderopvang en zal de toekomstige invulling ook bestaan uit nieuwe sociaal-maatschappelijke functies. De historische waarde schuilt vooral in het programma en de continuïteit van gebruik, eerder dan in het gebouw zelf, dat slechts een fragment van het oorspronkelijke complex vertegenwoordigt.

Het gebouw bevindt zich in een geïsoleerde positie, met blinde zijgevels en een beperkte ruimtelijke relatie met zijn omgeving. Bovendien vormt het een fysieke barrière tussen het binnengebied, het Kasteeltje en de Warande. Binnen het stedenbouwkundig plan wordt daarom onderzocht op welke manier de Directeurswoning opnieuw kan worden geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Een mogelijke piste bestaat erin het gebouw op lange termijn te behouden, maar morfologisch te versterken via een uitbreiding naar het zuiden, waarbij nieuwe sociaal-maatschappelijke of educatieve functies worden toegevoegd.

Zo kan het opnieuw deel uitmaken van een groter bouwvolume dat de rooilijn volgt en het bouwblok op een kwalitatieve manier afrondt. Deze aanpak biedt bovendien kansen om bijkomende ruimte te voorzien voor lokale actoren met ruimtenoden, zoals Villa Mescolanza of andere buurtwerkingen.

Dit gemeenschapscentrum herinterpreteert de historische identiteit van het vroegere lyceum en vertaalt deze naar een hedendaagse invulling die inspeelt op de sociaal-maatschappelijke noden van de buurt. Het concept biedt een flexibel antwoord op verschillende toekomstscenario's voor het Gemeenschapsonderwijs (GO). De werking van het GO kan deels geïntegreerd worden binnen het nieuwe complex of, indien een herlokalisatie wenselijk blijkt, kan de vrijgekomen ruimte ingevuld worden met andere gemeenschapsgerichte functies. Daarnaast kan het gebouw tegemoetkomen aan de ruimtevraag van het Taxandriamuseum, dat nood heeft aan bijkomende infrastructuur voor tijdelijke tentoonstellingen, evenementen en educatieve activiteiten.

Bestaande toestand



Fase 1



Fase 2



Afhankelijk van de omvang van het programma en het aantal partners dat zich engageert, kan het gemeenschapscentrum op termijn uitgebreid worden richting het binnengebied. Deze uitbreiding sluit aan bij de historische structuur van tweedelijsbebouwing en creëert een bijkomende, actieve gevel naar het binnengebied. Een complementaire horecavoorziening kan hierbij bijdragen aan de levendigheid van het plein en de poortfunctie richting het binnengebied versterken.

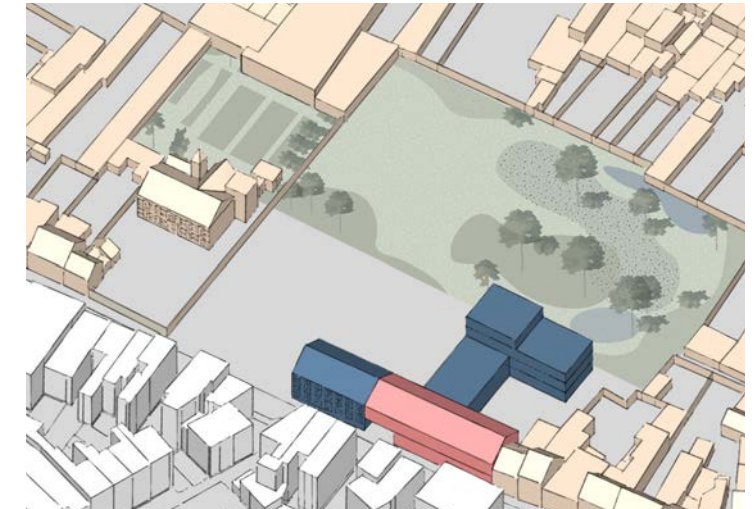
Naast culturele en gemeenschapsfuncties kunnen ook sociaal-maatschappelijke invullingen met een residentieel karakter overwogen worden, zoals zorgwonen of begeleid wonen. Zo ontstaat een gemengd stedelijk programma dat verbinding legt tussen wonen, ontmoeten en cultuur.

Investeringsinmultifunctionele gemeenschapscentra passen binnen een bredere Vlaamse en Brusselse tendens waarbij diverse functies worden gecombineerd, gericht op gedeeld ruimtegebruik, verschillende doelgroepen en innovatieve beheersmodellen. Ook hier kan de ontwikkeling gekoppeld worden aan het beheer en (gedeeld) eigenaarschap van een deel van de aangrenzende buitenruimte, zodat binnen- en buitenprogramma's op elkaar inspelen en de plek een duidelijke publieke meerwaarde krijgt.

Optie 2



Optie 3



GC Nekkersdal



GC Stekene



GC Vaartkapoen



GC Elzenhof

5.6 Site beweging.net

Beschrijving en uitdagingen:

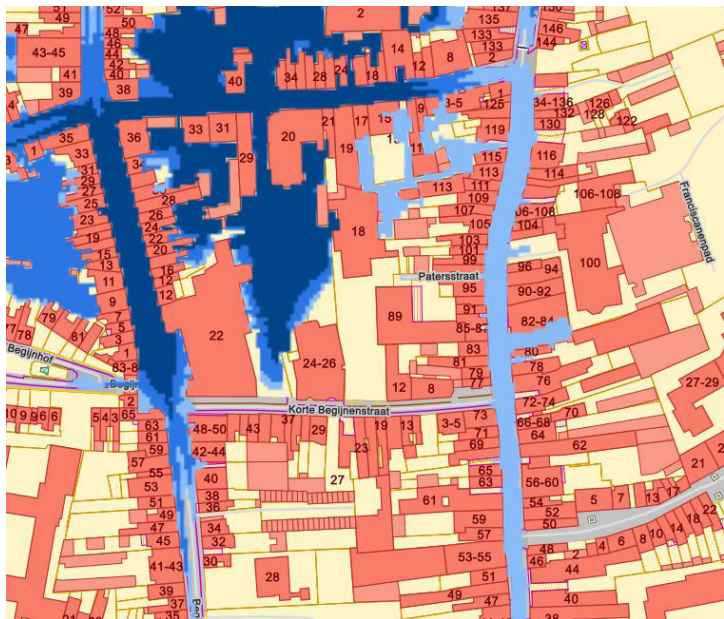
De site van Beweging.net vormt vandaag een ruimtelijk complexe, maar strategisch gelegen zone in het hart van Turnhout. Ondanks de aanwezigheid van sterke sociaal-maatschappelijke en culturele spelers blijft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied laag. Het bouwblok wordt gekenmerkt door een overmaat aan verharding en een monofunctioneel gebruik ten dienste van de auto. De onbebouwde ruimte, goed voor circa 5.500 m², fungeert hoofdzakelijk als parking, wat leidt tot een onduidelijke publieke ruimte met beperkte verblijfskwaliteit en weinig uitnodigende ontmoetingsplekken. Hier zal deels op ingespeeld worden bij de werken rond FAAAR. De geslotenheid van het bouwblok (hoogteverschil, slagboom, kleine steegjes,...) zorgt voor een zwakke interactie met de omliggende wijk en een beperkte zichtbaarheid in het stedelijk weefsel. De huidige inrichting mist leesbaarheid en samenhang, waardoor de site moeilijk toegankelijk en herkenbaar is voor bezoekers. De interne “wayfinding” is beperkt, en de publieke ruimte draagt onvoldoende bij aan de identiteit of aantrekkingskracht van het gebied. Daarnaast kampt de site met een reële waterproblematiek: volgens de watertoetskaart behoort deze site tot het pluviaal overstromingsgevoelige gebied. De hoge mate van verharding en gebrek aan kwalitatieve groen- en blauwstructuren verhindert de infiltratie. Hoewel de site dankzij haar dienstverlenende functies een sterke aantrekkingskracht uitoefent, gaat dit gepaard met een aanzienlijke mobiliteitsdruk. De parkeerbehoefte voor zowel werknemers als bezoekers is hoog, met een combinatie van bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen. Er is nood aan een geïntegreerde mobiliteitsvisie die het autogebruik in balans brengt met duurzame vervoersalternatieven en een efficiëntere inrichting van de beschikbare ruimte. Daarnaast is een grondige analyse van het huidige ruimtegebruik noodzakelijk. Binnen de overkoepelende organisatie zijn er verschuivingen in programma, wat leidt tot een gefragmenteerd gebruik van de gebouwen, leegstand en een verminderde samenhang. Hierdoor dreigt de site haar potentieel als centraal ankerpunt in het stedelijk weefsel niet volledig te benutten. Bovendien wordt het binnengebied grotendeels omringd door niet-residentiële functies, waardoor sociale controle en veiligheidsgevoel na de kantooruren sterk afnemen.



Gesloten karakter



Hoge mate van verharding



Overstromingsgevoeligheid pluviaal (geopunt)



Raakvlak binnengebied biedt weinig sociale controle

Uitgangspunten en ambities:

De centrale ligging in Turnhout vormt een belangrijke troef. De site kan evolueren naar een publiek toegankelijke campus, waar stedelijke functies, gemeenschapsvoorzieningen en open ruimte in samenhang functioneren. Dit vraagt om een duidelijke en leesbare inrichting, met een heldere adressering en zichtbaarheid vanuit de omliggende straten.

In het kader van de klimaatverandering dient de site ingezet te worden als groenblauw knooppunt. Het binnengebied wordt onthard en ontpit, met ruimte voor waterinfiltratie en buffering via wadi's. De bestaande bomen worden maximaal behouden en aangevuld met nieuwe aanplantingen, zodat minimaal 30% van het binnengebied onder boomkroon komt (1.650 m²) conform de 3-30-300-regel van Konijnendijk. Dit draagt bij aan verkoeling, biodiversiteit en verblijfskwaliteit. Een mix van boomgroottes zorgt voor ecologische gelaagdheid en visuele variatie. Theoretisch vertaalt dit zich naar één van de volgende opties:

- 21 bomen van de 1e grootteorde (kroonoppervlakte ca. 80 m²)
- 41 bomen van de 2e grootteorde (ca. 40 m²)
- 82 bomen van de 3e grootteorde (ca. 20 m²)

Om dit te kunnen realiseren is een herziening van de parkeerstrategie noodzakelijk. Op termijn zullen een aanzienlijk aantal bovengrondse parkeerplaatsen worden afgebouwd om ruimte vrij te maken voor kwalitatieve publieke ruimte en vergroening. Een grondige mobiliteitstoets vormt hierbij een essentieel instrument om de huidige werking van de site en de mobiliteitsorganisatie te analyseren. Deze toets brengt in kaart hoeveel parkeerplaatsen effectief noodzakelijk zijn, hoe deze optimaal kunnen worden verdeeld over de site en op welke manier verplaatsingen van medewerkers kunnen verschuiven naar duurzamere modi. De werkgever speelt hierin een centrale rol door het aanbieden en stimuleren van alternatieve vervoersmodi.

Dit kan onder meer door het voorzien van veilige en comfortabele fietsenstallingen, laadpunten voor elektrische fietsen, douches en kleedruimtes,



Campus Roche



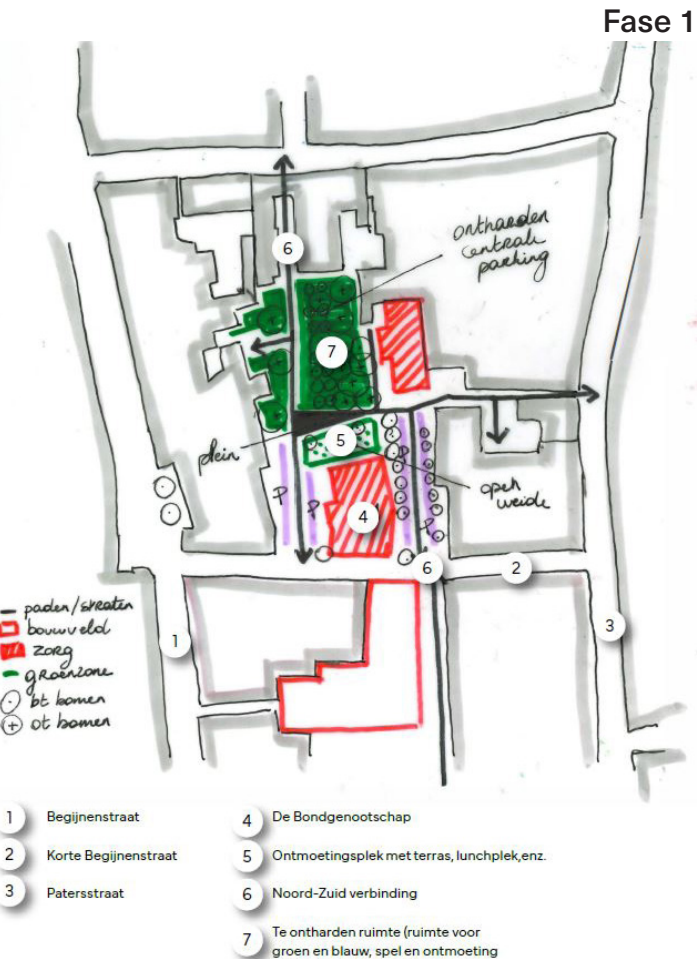
Campus Howest

het aanbieden van fietspremies of bedrijfsfietsen - wat steeds vaker wordt toegepast bij bedrijven - en het stimuleren van gedeeld vervoer via carpooling of shuttlediensten. De site is gelegen aan het kernnet van het openbaar vervoer, waardoor ook gebruik gemaakt kan worden van parkings aan de stadsrand.

Op langere termijn dient onderzocht te worden of de bestaande buurtparking kan worden versterkt, zodat alle medewerkers hiervan gebruik kunnen maken en enkel bezoekers nog op de site zelf parkeren. Een alternatieve optie is om alle parkeerplaatsen voor medewerkers te bundelen in één ondergrondse parkeergarage, waardoor de overige plaatsen kunnen worden ingezet voor bezoekers. Op die manier kan de bovengrondse ruimte grotendeels worden vrijgemaakt voor groen, verblijfsruimte en zachte mobiliteit. De huidige slagboomregeling aan de inrit van de site kan daarbij worden afgeschaft. In de plaats daarvan kan een geautomatiseerd betalingssysteem worden geïmplementeerd voor bezoekers, terwijl medewerkers via een toegangs- of abonnementssysteem gebruikmaken van de ondergrondse garage.

Op deze pagina worden ter inspiratie enkele inrichtingsschetsen meegegeven ter ondersteuning van de visie. Het gaat hierbij niet om uitgewerkte ontwerpplannen, maar om conceptuele voorstellen die de ruimtelijke en landschappelijke potenties van de bouwblokken in beeld brengen. Het voornaamste doel in het noordelijke bouwblok is het ontpitten of ontharden van de bestaande verharding. Omdat dit op relatief korte termijn kan worden gerealiseerd.

In deze schets wordt de centrale parkeerzone onthard en heringericht als een groene ruimte, met plaats voor extra bomen, zitplekken en ontmoetingszones. Er kan ook gekozen worden voor een B-variant, waarbij het zuidelijke deel van het binnengebied wordt onthard en vergroend rond De Bondgenoten, terwijl het noordelijke deel van de parking behouden blijft.



De toegang tot de ondergrondse parking blijft in beide varianten behouden, net als een beperkte hoeveelheid bovengrondse parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de noord-zuid doorsteek tussen het noordelijke en het zuidelijke bouwblok versterkt en kwalitatief ingericht.

In een tweede fase kan het reeds ontharde binnengebied verder worden getransformeerd tot een volwaardig stadsbos of groene stadsoase. Er worden extra bomen aangeplant om schaduw en verkoeling te bieden, waardoor het effect van hittestress wordt beperkt. Daarnaast wordt bijkomend ingezet op waterinfiltratie en buffering.

De open ruimte aansluitend op De Bondgenootschap wordt uitgebreid, waardoor een volwaardige verblijfsplek ontstaat en een levendig centraal punt binnen het bouwblok wordt gecreëerd.



Mogelijke inrichting

Het deels leegkomen van het iconische gebouw De Witten Toren biedt vandaag een uitgesproken kans om de maatschappelijke missie van de organisatie door te vertalen naar een nieuw woonconcept dat solidariteit, betaalbaarheid en gemeenschapsvorming centraal stelt. Een coöperatief woonmodel vormt hierbij een sociaal duurzaam kader dat perfect aansluit bij de identiteit van beweging.net.

Een eerste stap kan gemaakt worden in het ontwikkelen van een duidelijke visie en haalbaarheidsanalyse om het gebouw te onderzoeken op de structurele geschiktheid, oriëntatie, ontsluiting en transformatiemogelijkheden. Parallel hieraan wordt een sociaal-economische analyse uitgevoerd die verschillende scenario's vergelijkt gaande van een gemengde ontwikkeling met een publieke of collectieve functie op de gelijkvloers tot een volledige reconversie. Dit vormt een belangrijkste eerste verkenning op de ruimtelijke en programmatische haalbaarheid.

Nadien kan de organisatie overgaan tot de oprichting van een wooncoöperatie die zowel een volledig nieuwe structuur kan zijn – een coöperatieve vennootschap met een sociale doelstelling – als een samenwerkingsverband met een bestaande speler. Binnen deze structuur wordt zowel de institutionele partner als de bewoners mede-eigenaar van het project. Bewoners kopen aandelen en betalen daarnaast een maandelijkse gebruiksvergoeding. De partners, zoals beweging.net, de stad of een sociale huisvestingsmaatschappij, kunnen participeren via kapitaal, erfpacht of beheer.

De coöperatie blijft eigenaar van het gebouw en garandeert langdurige betaalbaarheid en voorkomt speculatie. De bewoners zijn verzekerd van stabiele woonrechten en hebben inspraak in het beheer. Het succes van het project vraagt een sterke ontwikkelingspartnerschap tussen beweging.net en publieke en private actoren om de financiering en realisatie te verzekeren, terwijl de stad ondersteuning biedt via haar woon- en ruimtelijk beleid. Een sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor kan bepaalde woonunits huren of beheren. In de ontwerpfase worden de transformaties gekoppeld aan de principes van circulair en adaptief hergebruik. Parallel hieraan kan een participatief traject opgestart worden met toekomstige bewoners en partners waar in co-creatieve sessies samen nagedacht wordt over de inrichting en gebruik van de gedeelde ruimtes en het beheer op lange termijn.

Bestaande toestand



Toekomstscenario



Dit soort aanpak zorgt voor een groot draagvlak en zullen de bewoners zich van het begin eigenaar voelen. Op de gelijkvloerse verdieping kan een collectieve invulling, zoals een buurtatelier, gemeenschapskeuken of koffiebar het binnengebied mee activeren en de site openstellen voor de bredere buurt. Daarboven komen betaalbare en sociale woonunits rond gedeelde ruimten. Door wonen te introduceren in het binnengebied wordt er gewerkt aan de levendigheid en de sociale controle door een permanente aanwezigheid en betrokkenheid van bewoners te voorzien, waardoor de ruimtelijke en maatschappelijke impact van deze ingreep aanzienlijk is.

06 SYNTHESE - KRACHTLIJNEN

6.1 Structuurplan

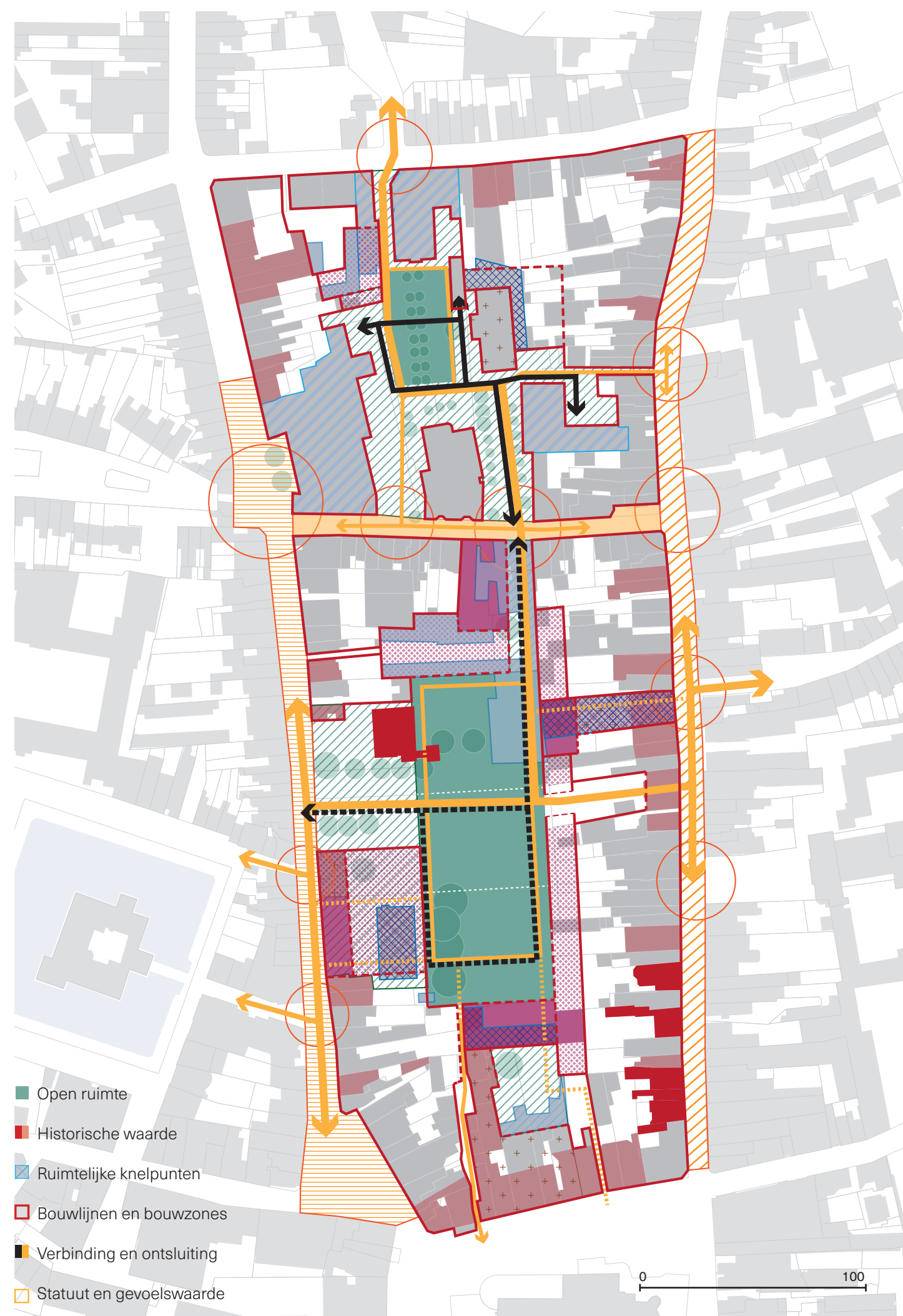
Op de volgende pagina's wordt een synthese van alle voorgaande analyses en ontwerpprincipes gepresenteerd in de vorm van een structuurplan. Dit plan fungeert als onderlegger voor toekomstige beslissingen en biedt een overkoepelend overzicht van de uitgangspunten die naar voren kwamen tijdens de bespreking van de deelgebieden en de visie op de verschillende schaalniveaus.

Hoewel dit document geen juridisch bindend kader vormt, biedt het wel een grafische weergave van het eindresultaat van een intensief traject van visievorming, ontwerpend onderzoek en participatie. Het houdt rekening met de belangrijkste randvoorwaarden, maar stelt steeds de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid voor de stad en haar bewoners centraal.

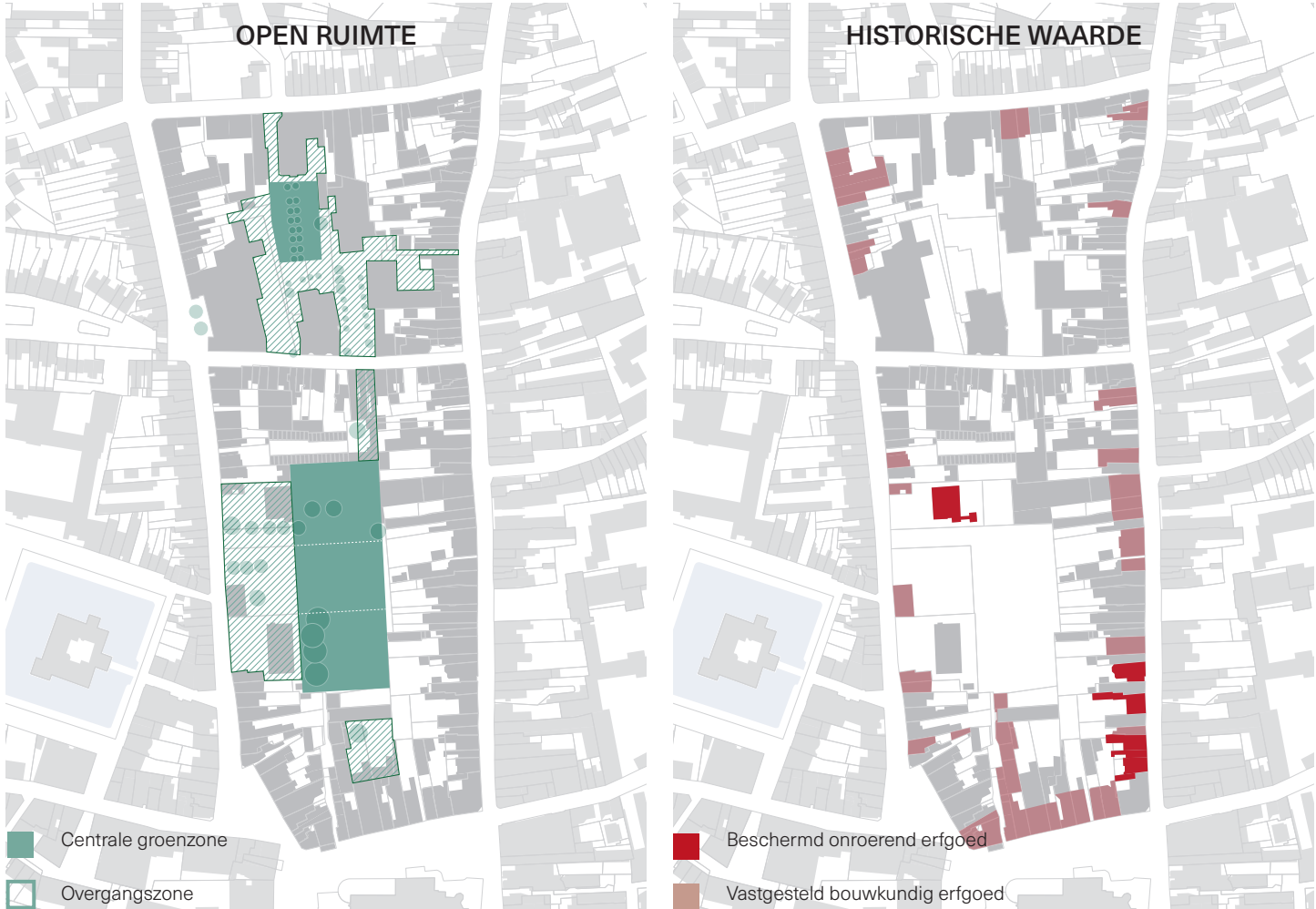
Het plan is opgebouwd uit meerdere lagen, die elk een aspect van de ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten van het projectgebied weergeven. De open ruimte vormt hierbij de basislaag en blijft het uitgangspunt voor alle toekomstige ingrepen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de historische waarde van gebouwen en percelen, die bepalend zijn voor de transformatiepotenties binnen het bouwblok – zoals bijvoorbeeld de Luizenpoort.

Verder maakt het plan duidelijk waar ruimtelijke knelpunten zich bevinden en waar kwaliteitsverhogende ingrepen noodzakelijk zijn om een samenhangende ruimtelijke figuur te realiseren. De voorgestelde bouwgrenzen en -velden zijn het resultaat van het ontwerpend onderzoek en de gevoerde discussies gedurende het proces.

Tot slot bevat het plan aanbevelingen voor de omgang met de omliggende straten, mogelijke inrichtingsprincipes en de manier waarop de site ontsloten kan worden om een autoluwe, levendige en goed verbonden stadsruimte te creëren. Hoewel de voorgestelde krachtlijnen richtinggevend zijn, dienen ze te worden beschouwd als ontwerpprincipes die voortkomen uit een zorgvuldig participatief en iteratief proces – een inspirerend instrument dat de verdere ontwikkeling van de site kan ondersteunen.



6.2 Krachtlijnen



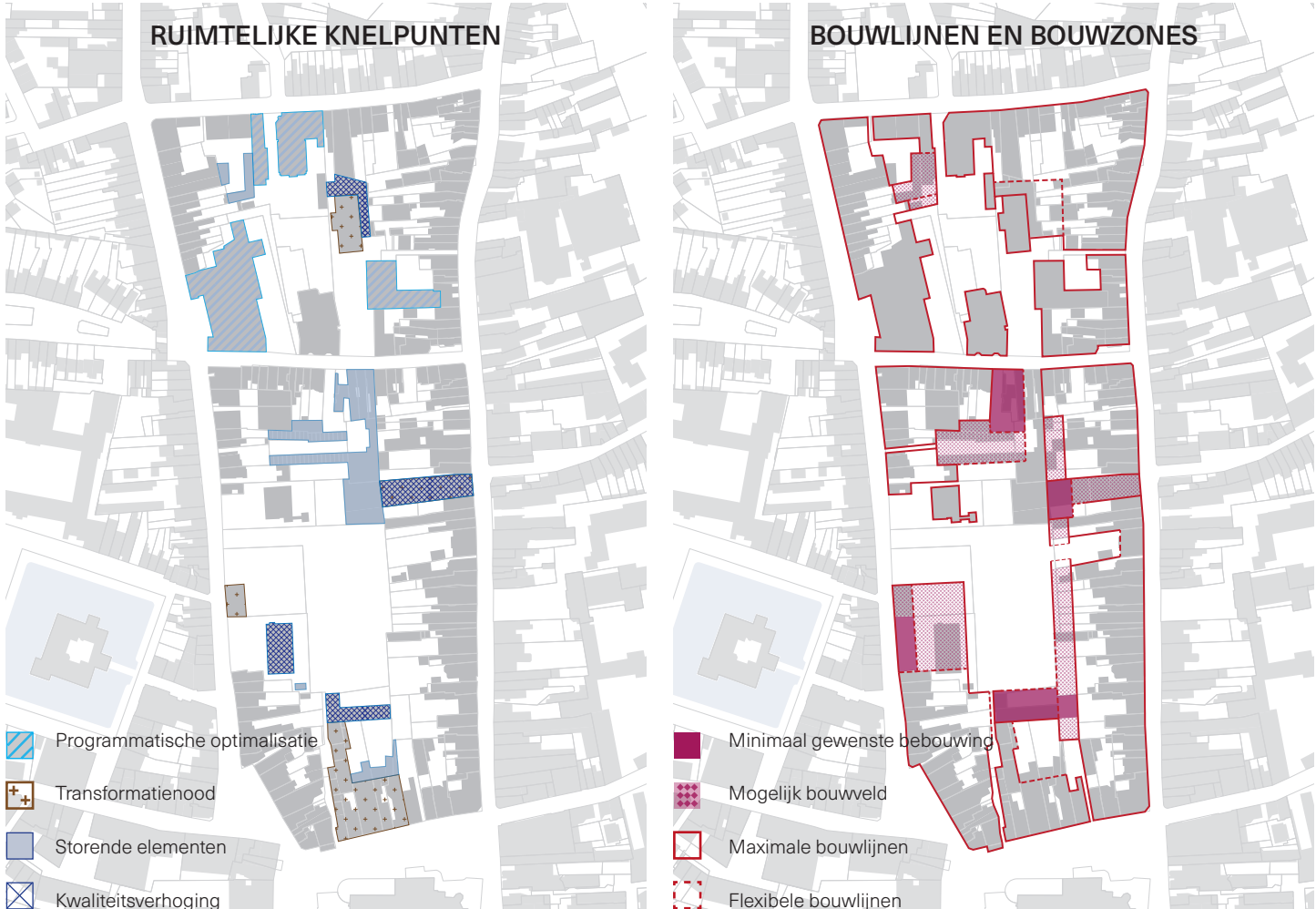
Het plan identificeert kansen om de binnenstedelijke ruimte te vergroenen en geeft per locatie de gewenste aanlegvorm aan, primair vanuit landschappelijk oogpunt, zonder rekening te houden met erfgoed, bouwlijnen of bouwzones. De ambitie is om in elk bouwblok een kwalitatief groen binnengebied te creëren dat fungeert als ecologische stapsteen en het groenblauw netwerk van de binnenstad uitbreidt. De museumtuin wordt geïntegreerd in dit groene hart.

Groenzones blijven zoveel mogelijk onverhard, behalve waar verbindingen, brandwegen of wandelpaden nodig zijn. Halfverharde zones vormen de overgang tussen straten en het groene hart en kunnen pleinen, erven of verbindingen met groen- en waterpartijen omvatten. Indicatief wordt er aangegeven waar de huidige bomen zich bevinden om aan te tonen dat er vanuit de huidige kwaliteiten vertrokken dient te worden.

Dit plan brengt de aanwezige historische waarden op de site in kaart. De donkerrode aanduiding duidt op beschermd onroerend erfgoed, de lichtrode op vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Daarnaast valt een groot deel van de site binnen een vastgestelde archeologische zone en maakt het deel uit van de historische stadskern.

Deze historische elementen vormen belangrijke randvoorwaarden voor de transformatie van de site en de herontwikkeling van individuele panden. Ze zijn daarom integraal meegenomen in de formulering van de krachtlijnen van dit plan.



Een sterkere stedenbouwkundige structuur kan worden bereikt door bepaalde gebouwen of gebouwdelen te optimaliseren, verplaatsen of af te breken. Het gaat hierbij voornamelijk om leegstaande of verloederde panden, garageboxen of gebouwdelen van mindere kwaliteit, evenals constructies die de morfologische eenheid van de bouwblokken verstoren.

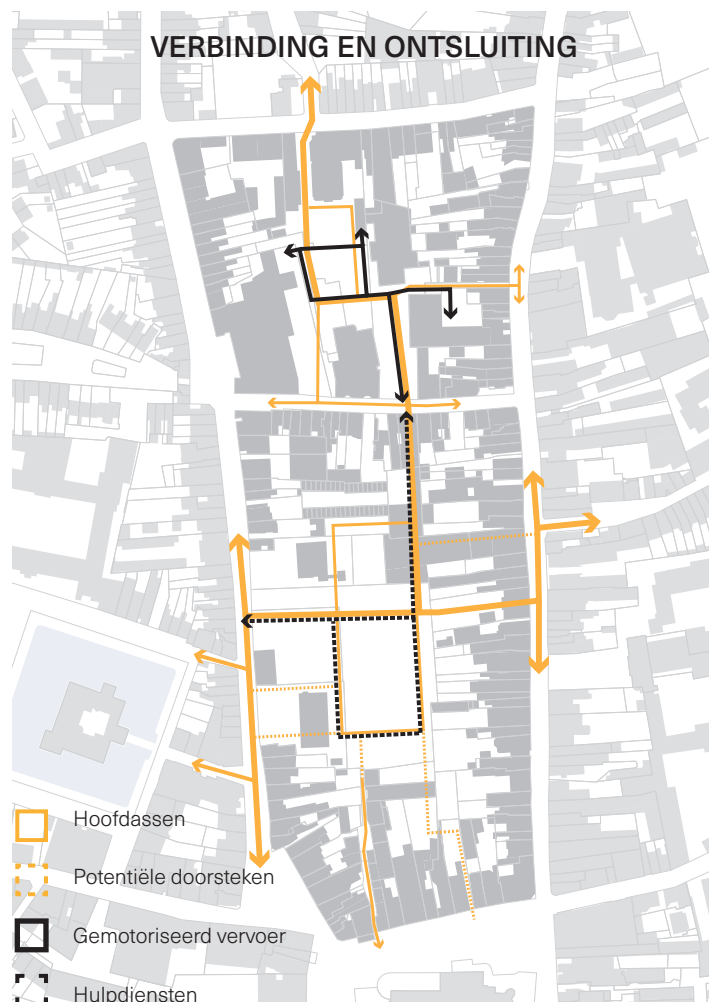
Tegelijkertijd kunnen sommige gebouwen of gebouwdelen als historisch waardevol of stedenbouwkundig kwalitatief worden beschouwd. Hun huidige gebruik of beheer is echter niet altijd optimaal, en de toekomst van sommige panden is onzeker.

Binnen het kader van stadsvernieuwing ontstaan hierdoor kansen voor kwaliteitsverhoging, vernieuwing, transformatie of optimalisatie.

Op basis van de analyse en de geformuleerde visie worden volgende bouwlijnen en bouwzones voorgesteld.

In het donkerpaars wordt een zone aangeduid waarin minimaal een bepaalde bebouwing gewenst is om een samenhangende en sterke ruimtelijke figuur te realiseren. Daarnaast wordt een gearceerde zone aangegeven waar bebouwing onder bepaalde voorwaarden en kwaliteitsbewaking mogelijk is. Buiten deze zones geldt dat niet gebouwd mag worden, met uitzondering van paviljoenen, overkappingen, tijdelijke constructies en overdekte buitenruimtes.

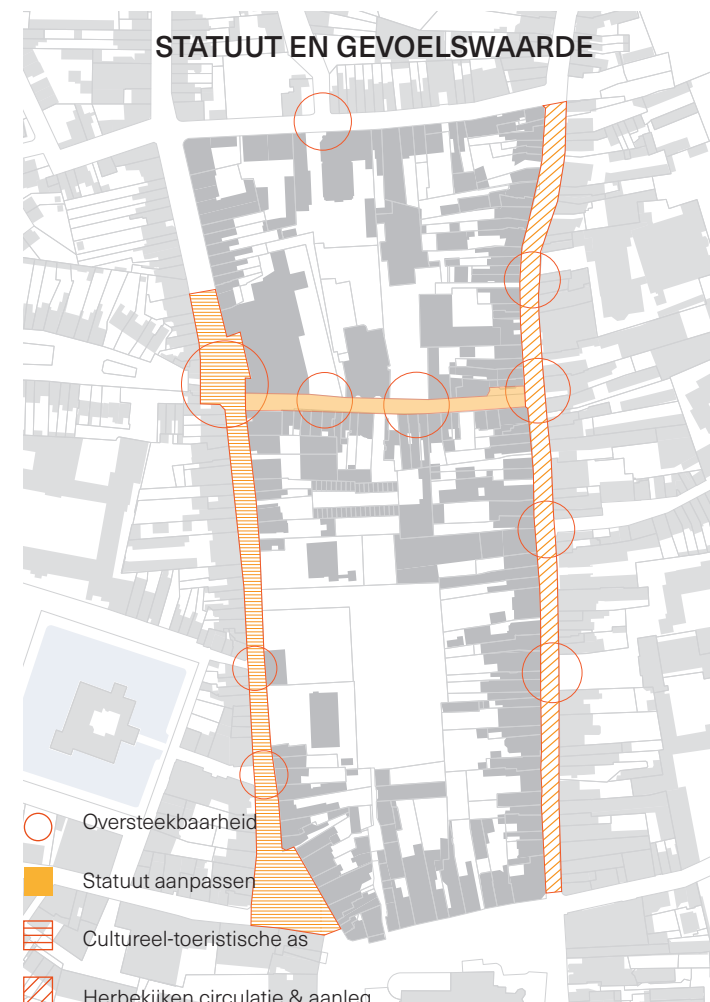
De volle, dikke lijn geeft de grens weer van de maximale bouwlijn, waar niet van afgeweken mag worden. De stippellijn duidt flexibele bouwlijnen aan waarbinnen de invulling van de bouwvelden variatie kan toelaten.



Om de site als verbindingsselement in te zetten, wordt gewerkt aan een verbeterde doorwaadbaarheid, met het STOMP-principe als leidraad. Op deze manier kan een verkeersluwe en levendige buurt ontstaan, waarbij zuiverheid, overzichtelijkheid en veiligheid centraal staan.

De hoofdstructuur en belangrijkste verbindingen voor het zacht verkeer zijn aangeduid met gele pijlen, met een duidelijke hiërarchie en oriëntatie.

Mogelijke secundaire verbindingen worden weergegeven met kleinere en/of stippellijnen, terwijl zwarte pijlen de routes aangeven die nodig zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten.



Het plan geeft het statuut en de gevoelswaarde van de omliggende straten weer, waarbij elke zijde van het bouwblok specifieke randvoorwaarden en ambities heeft die inspelen op de grotere context.

Begijnenstraat: Cultureel-toeristische as die het Begijnhof verbindt met het Speelkaartenmuseum en de drie musea van Turnhout. Dit statuut moet meewegen in toekomstige beslissingen over circulatie, heraanleg en vergunningenbeleid, om de kwaliteit en aantrekkingskracht van deze as te versterken.

Korte Begijnenstraat: Om de buurt autoluw en levendig te maken en het groenblauw netwerk te versterken, wordt voorgesteld deze straat te herdefiniëren als erf met beperkt lokaal verkeer. Het onderbreken van de straat ter hoogte van de toekomstige cinema kan de twee bouwblokken beter verbinden.

Patersstraat: Herinrichting wordt voorgesteld om het leeglopende karakter tegen te gaan en de aantrekkelijkheid te verhogen, samen met mogelijke aanpassingen in het circulatieplan. Groenvoorzieningen, fietsenstallingen, zitplaatsen en beperkte ruimte voor auto's dragen bij aan een veilig en aantrekkelijk straatbeeld.

Extra aandacht gaat naar veilige oversteekpunten, aangeduid met cirkels. Hier wordt het wegdek onderbroken en wordt geen onderscheid gemaakt tussen straat en stoep. Door specifieke materialen en inrichting fungeren deze zones als pleinen en creëren ze fysieke connecties tussen de straatkanten, versterkt door vluchtheuvels aan begin en einde.

07 CONCLUSIE

7.1 Vervolgstappen

De eerste stap in de herontwikkeling van deze strategische plek in het historische stadshart van Turnhout is afgerond. Nu is het tijd om vooruit te kijken. De gedragen visie ligt vast, een visie die tot stand kwam met de intensieve en waardevolle inbreng van alle betrokkenen, van buurtbewoners tot stadsplanners.

De uitdaging bestaat er nu in om ervoor te zorgen dat deze essentiële stap in het afgelegde proces van gebiedsvernieuwing niet verloren gaat, en om de krachtlijnen die hieruit voortkomen vast te houden.

Zoals in de inleiding werd aangehaald, lag de nadruk in deze fase eerder op een gedragen en geslaagd proces dan op een kant-en-klaar inrichtingsplan. Het traject was een belangrijke stap in de samenwerking, waarin elke deelnemer een duidelijke invloed had op de ontwerplijnen die werden uitgezet. Nu is het opnieuw aan hen — aan de stad, haar partners en bewoners — om op basis van dit ontwerpend onderzoek verdere stappen te zetten richting de concretisering van de conceptvisie.

Hiervoor willen we enkele aanbevelingen meegeven die tijdens het proces als essentieel naar voren zijn gekomen — aandachtspunten die de kern van deze opgave raken en richtinggevend kunnen zijn voor de volgende fasen van de ontwikkeling.

7.2 Aanbevelingen

- Veranker de visie en de krachtlijnen uit dit proces in het ruimtelijk beleid

Om de uitgangspunten te vertalen naar een duurzaam ruimtelijk beleid, is het essentieel dat de stad deze uitgangspunten opneemt in een concreet beleidskader met juridische of richtinggevende waarde. Op die manier gaan de bevindingen uit het intensieve participatietraject niet verloren, maar vormen ze de basis voor toekomstige beslissingen en ontwikkelingen.

Alle inzichten, bemerkingen en conclusies die in dit eindrapport zijn opgenomen, bieden een waardevolle inkijk in de noden, verwachtingen en ambities van de Turnhoutenaar en de betrokken buurtbewoners. Het is belangrijk dat deze collectieve input wordt verankerd in een beleidsdocument dat richting geeft aan de verdere ontwikkeling van het projectgebied en dat de stad in staat stelt om toekomstige initiatieven op een transparante en objectieve manier te beoordelen.

Verschillende beleidsmatige of juridische verankeringen zijn mogelijk. Zo kan de stad overwegen om een strategische visienota ‘Projectgebied De Grooten Singel’ op te maken en te laten goedkeuren door het CBS. In deze nota worden de krachtlijnen en de ruimtelijke visie vertaald naar concrete uitgangspunten en richtlijnen. Dit document geldt dan als ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ en kan fungeren als een engagementsverklaring tussen de betrokken stakeholders, waarin flexibiliteit wordt ingebouwd om op basis van nieuwe inzichten, deelstudies of veranderende contexten alternatieve pistes te kunnen uitwerken, mits een grondige en gemotiveerde onderbouwing. Indien nodig kan deze BGO doorvertaald worden in een verordenend instrument.

- Gebruik een klein gebaar om iets groots in gang te zetten

Een eerste krachtige impuls kan het projectgebied nieuw leven inblazen en de basis leggen voor verdere ontwikkeling. Door met een gerichte, goed gekozen ingreep de zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en beleving van het gebied te versterken, kan de stad de interesse in het gebied vergroten en het aanwezige potentieel zichtbaar maken.

In de studie werden hiervoor verschillende mogelijkheden aangereikt. Zo kan een kwalitatieve, multi-inzetbare parkwand (een gebouw/wand langs het nieuwe park dat meerdere functies kan huisvesten) niet alleen het publieke domein versterken, maar ook een duidelijke meerwaarde creëren voor de aanpalende percelen. Een andere optie is het realiseren van een verlicht wandelpad dat het binnengebied beter bereikbaar, zichtbaar, veiliger en toegankelijk maakt. Dergelijke bescheiden, maar betekenisvolle ingrepen kunnen een belangrijke katalysator vormen voor verdere investeringen en initiatieven.

De impuls hoeft echter niet uitsluitend infrastructureel te zijn. Ook een programmatische ingreep kan het binnengebied activeren en een nieuwe identiteit geven. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van een gemeenschapscentrum, een culturele voorziening of een ander publiek programma dat de buitenruimte een duidelijke betekenis en gebruikswaarde geeft. Dit vergt meer voorbereiding maar een eerste gebaar hiervoor is het blijven faciliteren van tijdelijke invullingen die aanleiding zullen geven tot correcte permanente programmaties.

Een doordacht klein gebaar (fysiek of programmatisch) kan zo de motor worden van een bredere stedelijke dynamiek en het vertrouwen in de transformatie van het gebied versterken.

- Zet in op een duidelijke gebiedsidentiteit

Het ontwikkelen van een sterke en herkenbare gebiedsidentiteit, stevig verankerd in de historische waarde van de plek, vormt een belangrijke basis voor een duurzame toekomst. Door de rijke geschiedenis van het gebied te benutten als inspiratiebron, kan worden gewerkt aan een nieuwe identiteit die zowel een toeristische aantrekkingskracht genereert als een meerwaarde biedt voor de lokale gemeenschap.

De historische lagen, zoals het vroegere gebruik als bleekweide, of de ambachtelijke en economische betekenis van de Luizenpoort, bieden aanknopingspunten om het verleden te verbinden met de toekomst. Zo ontstaat een unieke plek die zich onderscheidt van de vaak generieke stedelijke ontwikkelingen elders.

Het is daarbij essentieel om het specifieke DNA van de plek te ontdekken en te vertalen naar ruimtelijke en programmatische keuzes die herkenbaarheid, leefbaarheid en lokale verankering versterken. Een duidelijke identiteit zorgt ervoor dat bewoners en bezoekers zich met de plek kunnen verbinden, wat op zijn beurt de sociale cohesie en economische vitaliteit ten goede komt. Door de plek een eigen gezicht te geven, kan ze uitgroeien tot een herkenningspunt binnen het stedelijk weefsel en deel gaan uitmaken van het collectieve geheugen van Turnhout, vergelijkbaar met succesvolle referenties zoals het Kasteeltje of de omgeving van De Warande.

In deze visie wordt de identiteit gevonden in de historische structuur en gebruik van het binnengebied als bleekweide, als knooppunt in het cultureel weefsel van Turnhout met de kwaliteitsvolle integratie van de museumtuin in het binnengebied. Anderzijds krijgt de Luizenpoort en de aangrenzende zone terug zijn ambachtelijk en productief karakter. Ten slotte is uit het participatieve proces gebleken dat een sterke kans ligt om in te zetten op de Kempense identiteit: een identiteit die zich kenmerkt door landschappelijke kenmerken, gemeenschapszin, betrokkenheid en het streven naar een hechte, zorgzame buurt.

- Prioriteer de versterking van het bestaande boven de toevoeging van het nieuwe

De grootste winst schuilt niet in uitbreiding of in het aansnijden van kostbare open ruimte, maar in het herwaarderen van het bestaande stedelijke weefsel. Bij de verdere ontwikkeling van het projectgebied is het van essentieel belang om uit te gaan van de bestaande kwaliteiten en deze te benutten als motor voor ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde. De bestaande bewoners, gebruikers en entiteiten hebben in de eerste plaats recht op een verbetering van hun leef- en werkomgeving, eerder dan dat de nadruk ligt op het creëren van volledig nieuwe toevoegingen. De herontwikkeling mag niet leiden tot verdringing.

De huidige uitdagingen situeren zich voornamelijk in de kwaliteit van de bestaande fysieke structuur: verouderde gebouwen, leegstand, beperkte uitbreidingsmogelijkheden en een gebrek aan samenhangende openbare ruimte. Deze problematieken kunnen worden aangepakt door in te zetten op een centrale open ruimte met kwalitatieve randen en nieuwe doorsteken die het gebied verbinden met de omliggende wijken. Een dergelijke ingreep kan fungeren als katalysator voor verdere investeringen en stedelijke vernieuwing.

Vertrek daarom steeds vanuit de onbebouwde ruimte als ruggengraat van de stedelijke kwaliteit. Door deze ruimte strategisch in te zetten, kan niet alleen de fysieke leefomgeving worden versterkt, maar ook het sociaal-maatschappelijk netwerk binnen de buurt.

Uit zowel het ontwerpend onderzoek als het participatief traject kwam duidelijk naar voren dat open ruimte de kern vormt van de opgave. Ze is niet enkel een ruimtelijke structuurdrager, maar ook een middel om ontmoeting, verbondenheid en toekomstgerichte stedelijke kwaliteit te stimuleren.

- Verzeker de kwaliteit op lange termijn, boven winsten op korte termijn

Het projectgebied heeft een strategisch belang op stedelijke schaal, en speelt een cruciale rol in de werking en beleving van het stadshart van Turnhout.

Daarom moet de kwaliteit op lange termijn steeds primeren op korte termijnwinsten. Elke ingreep, hoe klein ook, dient te worden beoordeeld op haar bijdrage aan de langetermijnvisie en de samenhang van het geheel.

Deze ambitie komt rechtstreeks voort uit het participatief traject en weerspiegelt de gedeelde wens om duurzame meerwaarde te creëren. Dit betekent echter niet dat er op korte termijn geen initiatieven mogelijk zijn – integendeel. Gerichte quick wins kunnen de eerste stappen vormen in de uitvoering van de visie, op voorwaarde dat ze de structurele kwaliteit en samenhang op lange termijn niet hypothekeren.

Een eerste mogelijke quick win is de connectie tussen de binnengebieden van de twee bouwblokken. Hiervoor dient een proces met de betrokken eigenaars te worden opgestart, in samenwerking met de stad, om te onderzoeken via welke juridische en financiële constructies een gezamenlijke ontwikkeling mogelijk is, rekening houdend met de haalbaarheid voor alle partijen.

Een tweede project dat op korte termijn zichtbare resultaten zou kunnen opleveren is de realisatie van de parkwand. Daarbij moet bijzondere aandacht gaan naar de perceelsstructuur van het binnengebied, de overgangszones naar private eigendommen en de mogelijke verbindingen naar de Patersstraat, met name ter hoogte van de bestaande parking.

- Werk samen met sleutelactoren

Een voorbeeld hiervan is het opstarten van een traject met het GOI-perceel om een beter zicht te krijgen op de toekomstige rol en ontwikkelingskansen van hun perceel binnen de bredere gebiedsontwikkeling. Dit perceel kan, zoals uit de deelgebiedbesprekingen blijkt, een sleutelpositie innemen in de herontwikkeling van het gebied.

Ook de zone aan de Grote Markt, in samenhang met de Luizenpoort en de achterliggende leegstaande percelen, vormt een belangrijk onderzoeksgebied met aanzienlijke potentie. Een integrale aanpak, samen met de relevante stakeholders, biedt hier kansen voor zowel ruimtelijke als programmatische meerwaarde. Concreet kunnen hier winsten worden geboekt door de Luizenpoort te herwaarderen en opnieuw te activeren met passende functies. Dit vereist echter een herziening van het eigenaarschap en de perceelsstructuur, en overleg met de betrokken eigenaars over een mogelijke herverkaveling.

Zet parallel daaraan een traject op voor de realisatie van de parkrandontwikkeling, met oog voor de complexe eigendomsstructuur en nieuwe doorgangen. De langgerekte percelen aan de Grote Markt, het leegstaande perceel en de twee achterliggende kavels grenzend aan het binnengebied vormen samen een kansrijke locatie voor kwalitatieve nieuwe ontwikkelingen. Die kunnen zowel bijdragen aan een waardevolle parkwand als aan een hernieuwde betekenis van het binnengebied rond de Luizenpoort – met respect voor de historische gelaagdheid en identiteit van de plek. Blijf als stad waken dat kortetermijn-initiatieven de langetermijnvisie niet ondergraven.

- **Gebruik de site als hefboom voor verbinding en wijkversterking**

Het project De Grooten Singel biedt een uitzonderlijke kans om in te spelen op actuele sociaal-maatschappelijke uitdagingen die zich in veel Vlaamse steden voordoen. In een tijd waarin mensen zich vaker terugtrekken en individualisering toeneemt, kan dit projectgebied een belangrijke rol spelen in het versterken van gemeenschapsvorming.

Deze visie sluit aan bij de historische gelaagdheid van de plek: de verwijzing naar het Kempense landschap en de manier waarop dit doorheen de tijd werd vormgegeven door infrastructuur en collectieve initiatieven. Op schaal van de site kan dat vertaald worden naar een samenhangend geheel van deelprojecten die niet alleen fysieke, maar ook sociale verbindingen tot stand brengen voor bewoners, scholen, verenigingen en buurtwerkingen. Hoewel niet elk deelproject onmiddellijk kan worden gerealiseerd, vormen ze samen een langdurig proces waarin gemeenschappelijke waardecreatie centraal staat.

Een concreet voorbeeld hiervan is het mogelijke beheersmodel van de open ruimte, dat kan uitgroeien tot een sociaal project gedragen door lokale partners. Inspiratie kan gehaald worden uit stedelijke voorbeelden zoals de Standaertsite of het Lousbergpark in Gent, waar bewoners en organisaties betrokken werden bij het beheer van de publieke ruimte. Zulke initiatieven sluiten bovendien aan bij bredere Europese en nationale ambities, zoals de Green Deal, waarin klimaatbestendige en sociaal gedragen stadsontwikkeling hand in hand gaan.

Ook binnen De Grooten Singel kunnen innovatieve samenwerkingsvormen worden opgezet: lokale actoren kunnen zich engageren voor het beheer en onderhoud van de open ruimte, bijvoorbeeld door de zorg voor beplanting en bomen op te nemen tot ze volgroeid zijn. Daarnaast kan het opzetten van een nieuw buurthuis of een buurtraad met buurtcoach bijdragen aan het gedeeld gebruik en beheer van de site. Zo ontstaat betrokkenheid en gedeelde verantwoordelijkheid, terwijl samenwerking met instellingen zoals het Taxandriamuseum of FAAAR kan zorgen voor een levendige programmatie van tijdelijke evenementen in het centrale gebied.

Door elk deelproject te benaderen als een kans om verbinding te stimuleren, kan 'De Grooten Singel' uitgroeien tot een stedelijke hefboom voor maatschappelijke versterking, een plek waar fysieke, culturele en sociale verankering samenkomen.

- **Bezint eer ge begint**

Hoewel zich vele kansen aandienen, is het cruciaal om eerst een gedegen proces op te starten waarin wordt onderzocht op welke wijze en met welke partners men deze kansen wil benutten. Cruciaal hierbij is dat de stad een stappenplan of procesarchitectuur opstelt en een projectleider aanwijst.

Een voorbeeld uit de studie is de mogelijke rol van een derde kwartiermaker (een pionier die het gebied op gang trekt) op de site; een functie die inspeelt op de actuele noden en wensen in de buurt en kan bijdragen aan het oplossen van concrete ruimtevragen. Het is essentieel om hiervoor geschikte partners te vinden en de juiste financieringsmodellen en planningsinstrumenten in kaart te brengen om de realisatie haalbaar te maken.

Het betreft met name de ontwikkeling van een nieuw gemeenschapscentrum, dat ook ruimte biedt aan bestaande werkingen zoals het Taxandriamuseum, de lokale buurtverenigingen en sociale instellingen. Ook het onderwijsnetwerk GO! kan hier op langere termijn een rol in spelen. Dit centrum moet daarnaast voldoende flexibiliteit (witruimte) bieden voor organische initiatieven en bewegingen vanuit de gemeenschap.

Om deze ambitie te realiseren, is een uitgebreid traject noodzakelijk waarbij de betrokken partijen gezamenlijk de haalbaarheid, invulling en organisatorische aspecten uitwerken. Gezien de grote sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van dit project, bestaat bovendien een reële kans op het verkrijgen van subsidies ter ondersteuning van de uitwerking en uitvoering.

Kortom, met deze aanbevelingen in het achterhoofd kan Turnhout vol vertrouwen de volgende stappen zetten in de transformatie van het historisch stadshart.



B-city architecten

Borgerhoutsestraat 22/1
2018 Antwerpen
0032 (0)3 231 82 28

info@b-city.be

